

Faculté de droit et de criminologie

Entre idéal juridique et réalité pratique : le bail étudiant protège t-il vraiment les étudiants ?

Mémoire en droit immobilier

Logan BERNY

Sous la supervision d'Isabelle DURANT

Année académique 2018-2019

Master en droit finalité droit européen

Plagiat et erreurs méthodologiques graves

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

*A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>

Remerciements

*Au terme de ce travail, j'aimerais dans un premier temps apporter ma profonde gratitude à ma promotrice de mémoire, le professeur **Isabelle DURANT**, pour m'avoir accompagné tout au long de la réalisation de celui-ci. Dès la délimitation du sujet, elle nous aura apporté à moi ainsi qu'à mes camarades ayant choisi la même thématique des pistes sérieuses de réflexion et de travail. La suite aura été d'un calibre identique, le professeur DURANT étant toujours disponible pour répondre à nos interrogations, avec cette connaissance et cette précision qui la caractérisent.*

*J'aimerais également remercier le professeur **Nicolas BERNARD** de l'Université Saint-Louis Bruxelles ainsi que **Céline HÉLAS**, assistante à l'Université Catholique de Louvain, pour leurs réponses aux quelques précisions que j'ai pu leur demander. Pouvoir échanger avec ces spécialistes desquels, vous pourrez vous en rendre compte, je me suis grandement inspiré, fut un réel plaisir et une aide précieuse dans la rédaction de ce mémoire.*

*Mes vifs remerciements vont évidemment aux nombreux **étudiants** qui ont accepté de partager leur contrat de kot, et particulièrement à mes amis **Leo** et **Hélène** qui furent parmi les premiers à se manifester. Une nouvelle fois, la solidarité étudiante s'est manifestée d'une très belle façon et par ces lignes, j'espère pouvoir contribuer à améliorer la situation du logement étudiant et mieux faire connaître les règles en la matière envers son public-cible.*

*Je tiens à aussi témoigner ma reconnaissance à **Melissa**, qui a accepté de relire ces lignes en vue de les commenter et les corriger. De par son expérience et sa connaissance du milieu juridique, elle m'aura ainsi aiguillé pour parfaire un maximum ce texte. La même gratitude envers **Aurélië**, qui a proposé et effectué une dernière relecture après avoir été tout au long de la rédaction un réel élément motivateur et compatissant.*

*Enfin, je souhaiterais adresser mes remerciements à ma famille et à mes amis, **François D.** et **François M.**, pour les nombreux moments d'échange autour de ce travail et pour le soutien réciproque durant nos recherches et la rédaction.*

Logan BERNY

Introduction

1. La sixième réforme de l'État

Avec la publication le 31 janvier 2014 d'une nouvelle loi spéciale¹ s'annonce la sixième réforme de l'État. On retrouve notamment au programme un nouveau transfert de compétences vers les entités fédérées, parmi lesquelles la « location de biens ou parties de biens destinés à l'habitation » devient une matière régionale². Cette matière était autrefois régie par plusieurs dispositions spécifiques du Code Civil qui restent néanmoins d'application en attendant l'adoption de textes régionaux autonomes³.

Ce transfert s'explique par la volonté de « permettre une meilleure gouvernance à tous les niveaux de pouvoir » par le fait d'« octroyer une plus grande autonomie aux entités fédérées »⁴. En réalité, en ce qui concerne le bail d'habitation, cela vient surtout réparer une certaine anomalie puisque les Régions se trouvaient déjà compétentes en matière de logement depuis longtemps⁵. Il y avait ainsi un lien étroit entre la location de biens destinés à l'habitation et certaines autres matières déjà régionales⁶. Il s'agit toutefois de préciser que le transfert de compétences abordé ici ne vise que la matière du bail d'habitation⁷, et non pas les autres formes de baux, comme le bail à ferme ou commercial, pour lesquels la régionalisation se base sur un autre fondement juridique⁸.

En ce qui concerne plus particulièrement la problématique du logement étudiant, un seul article du Code Civil abordait ce type de logement⁹. On trouvait aussi mention des étudiants dans la législation wallonne sur les baux de logements sociaux¹⁰. Quoiqu'il en soit, il apparaît clairement qu'il y avait à l'époque assez peu de considération de la situation locative des étudiants au niveau législatif.

1 Loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État.

2 Article 6, §1er, IV, 2° de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

3 V.PAUWELS, « Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en Région wallonne » in *Actualités et aspects pratiques du droit immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2018, p.166.

4 Proposition de loi spéciale relative à la Sixième Réforme de l'État, *Doc. parl.*, Sén., sess. 2012-2013, n°5-2232/1, p.1.

5 N.BERNARD, «Le nouveau droit du bail d'habitation en Région bruxelloise » in *Actualités et aspects pratiques du droit immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp.200-201.

6 I.DURANT, « Le bail d'habitation en Région wallonne. Cadre générique et dispositions générales » in *La régionalisation du bail*, Larcier, Bruxelles, 2019, pp. 9-10.

7 V.PAUWELS, *op. cit.*, p.167.

8 I.DURANT, *op. cit.*, p.9.

9 Article 1714bis du Code Civil. C.HÉLAS, «Le bail étudiant en Région wallonne » in *La régionalisation du bail*, Larcier, Bruxelles, 2019, p.153.

10 Articles 48-54 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public.

2. La régionalisation du bail et ses enjeux

Petit à petit, les Régions ont commencé à faire usage de ces nouvelles compétences et à édicter leurs propres règles en matière de bail d'habitation. Les attentes étaient nombreuses en la matière, de la volonté d'établir un bail-type officiel à la demande de créativité de la part des législateurs régionaux¹¹. Concernant plus particulièrement les étudiants, il est très vite apparu évident que les Régions se dirigeaient vers l'adoption de règles spécifiques à ce public si particulier. Les étudiants sont, en effet, en attente depuis longtemps d'un régime locatif adapté à leur situation, plus souple et moins verrouillé, tenant compte du rythme si particulier des études¹². Au niveau sociologique, l'adoption d'un tel régime était importante puisque le public étudiant constitue une part importante du marché locatif¹³, surtout dans les villes les plus « académiques ».

La Région de Bruxelles-Capitale est la première à lancer les hostilités, avec une ordonnance du 27 janvier 2017¹⁴ qui insère par le biais de son article 15 un nouveau titre XI dédié au bail d'habitation au sein du Code bruxellois du logement. Dès sa sortie, l'ordonnance est saluée mais amène en même temps plusieurs questions restées sans réponse¹⁵. On y trouve notamment un Chapitre IV fixant des « règles propres au bail de logement étudiant »¹⁶, ce qui représente une réelle innovation du code bruxellois¹⁷.

La Région wallonne suit rapidement et adopte le 15 mars 2018 un nouveau décret relatif au bail d'habitation¹⁸. Même si l'on peut se réjouir de désormais disposer d'un texte unique reprenant l'ensemble des dispositions applicables au bail d'habitation¹⁹, le texte n'est pas révolutionnaire et apporte surtout quelques corrections à la législation préexistante²⁰. Parmi les nouveautés notables, on trouve notamment un Chapitre V contenant des dispositions particulières relatives au bail étudiant²¹. Bien qu'ayant des similarités avec le texte bruxellois, il n'en reste pas moins que le décret apporte ses propres nouveautés et spécificités. Ces règles ont vocation à être plus tard insérées dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable²².

11 N.BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014/23, pp.428-429.

12 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en Région bruxelloise », *op. cit.*, p.235.

13 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.153.

14 Ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation.

15 G.FRUY, « On y est : le bail a été régionalisé à Bruxelles ! », *Lespages* 2018, p.2

16 Articles 253-256 du Code Bruxellois du Logement, ci après référencé « code bruxellois ».

17 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant » in *Droit du bail*, Larcier, Bruxelles, 2018, p.923.

18 Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, ci-après référencé « décret wallon ».

19 D.CHEVALIER, « Le décret régional wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *J.T.*, 2018/29, n° 6741, p.658.

20 *Ibid.*, p.958

21 Articles 76-84 du décret wallon.

22 V.PAUWELS, *op. cit.*, p.166.

Enfin, la Région flamande a elle aussi adopté, mieux vaut tard que jamais, ses propres règles concernant le bail d'habitation²³. Le régime est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019.

3. Méthodologie

Cette contribution aura pour objectif de présenter en détails les dispositions applicables à un bail étudiant ou de logement étudiant telles qu'elles ont été adoptées par les législateurs wallon et bruxellois. A l'heure d'écrire ces lignes, le décret flamand n'est en vigueur que depuis quelques semaines et une comparaison complète des trois régimes aurait été impossible dans les délais prévus. Il est également sans doute encore tôt pour juger le régime flamand dont on ne verra la réelle mise en œuvre qu'au moment de conclure les contrats pour l'année académique 2019-2020. Toutes ces raisons nous ont donc poussé à nous limiter aux règles du code bruxellois et du décret wallon, qui sont sans doute plus pertinentes pour les destinataires de ce texte.

Cela étant précisé, l'approche souhaitée et assumée fut de prendre le parti d'une protection maximale des étudiants, dans les limites du raisonnable et en tenant compte des différents intérêts en jeu. Cela explique pourquoi les avis des différentes associations représentant les intérêts du monde étudiant seront souvent pris en compte. La critique des dispositions se voudra avant tout constructive et nous proposerons une solution raisonnable aussi souvent que possible lorsqu'une problématique sera soulevée.

Pour ce qui est de la structure de la contribution, nous reviendrons dans un premier temps sur plusieurs notions de base mais cruciales pour la bonne compréhension du régime, à savoir celle de bail, et ses différentes variantes, et celle d'étudiant²⁴. Le gros du travail sera constitué d'une analyse purement juridique des dispositions applicables au contrat de bail d'un étudiant, en insistant sur ses différentes particularités comme la nature des dispositions, sa durée et les éventuelles hypothèses de résiliation ou encore les règles applicables à la sous-location²⁵. Ensuite, nous aborderons le bail étudiant sous un angle assez nouveau et plus axé sur sa mise en pratique, par l'analyse du fameux label « logement étudiant de qualité » ainsi qu'une analyse de clauses²⁶. Pour conclure, nous reviendrons finalement sur la question qui titre cette contribution, à savoir est ce que le pari lancé par les différentes Régions pour la protection du logement étudiant a bel et bien été rempli²⁷?

23 Décret flamand du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci.

24 Voir *infra*, Partie I, pp.7-13.

25 Voir *infra*, Partie II, pp.14-56.

26 Voir *infra*, Partie III, pp.57-62.

27 Voir *infra*, Conclusion, p.63.

I. Notions de base

1. Bail d'habitation

a) Rappel : le contrat de bail et ses caractéristiques

Avant même de parler de bail d'habitation, il s'agit de rappeler que le bail étudiant est comme son nom l'indique un bail. Ce type de contrat se définit comme « le contrat par lequel une personne, appelée le bailleur, s'engage à fournir, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose à une autre personne, appelée preneur ou locataire, moyennant le paiement d'un certain prix »²⁸. On parle aussi souvent de « contrat de louage d'une chose ».

Sur base d'un manuel de droit des contrats spéciaux classique mais toujours très complet²⁹, il nous paraissait important de rappeler brièvement les différentes caractéristiques qui s'attachent à ce contrat si particulier :

- **Un contrat synallagmatique.** Le bail fait en effet naître des obligations dans le chef des deux parties : le bailleur se doit de délivrer la chose et d'en permettre la jouissance tandis que le preneur est tenu entre autres de payer le prix convenu.
- **Un contrat consensuel.** En principe, le bail se forme par la seule rencontre des consentements entre les parties. Il est donc théoriquement possible de conclure un bail non seulement par écrit mais aussi oralement. Néanmoins, les différents régimes du bail tendent vers l'exigence d'un écrit généralisé, comme c'est le cas désormais pour tous les baux d'habitation³⁰. A noter également qu'on trouve déjà dans la pratique une écrasante majorité de baux écrits, que ce soit par souci de preuve, de date certaine ou encore d'enregistrement³¹.
- **Un contrat à titre onéreux.** La jouissance de la chose offerte au preneur ne se fait pas gratuitement puisque le preneur ou locataire sera tenu d'en payer le prix. Dans le cadre de l'habitation et du logement, on parlera généralement de loyer.
- **Un contrat à exécution successive et continue.** La jouissance des lieux ne s'effectue en réalité pas de manière instantanée mais plutôt dans la durée de la relation contractuelle.

28 A.CRUQUENAIRE, C.DELFORGE, I.DURANT et P.WERY, Droit des contrats spéciaux, Kluwer, Waterloo, 2014, p.221.

29 *Ibid.*, pp.221-223.

30 Voir *infra*, Partie II, 1., a), i. Obligation d'un écrit, p.14.

31 A.CRUQUENAIRE, C.DELFORGE, I.DURANT et P.WERY, *op. cit.*, p.222.

- **Un contrat qui n'est pas *intuitu personae*.** La personne du bailleur ou du preneur n'influence normalement pas l'existence du contrat. Il existe cependant des situations où certains baux dépendent en réalité de la personne d'une des parties, voire d'une qualité de celle-ci, tempérant quelque peu ce principe. C'est notamment le cas du bail étudiant ou de logement étudiant³².

On parle parfois du bail comme un contrat multiforme³³. On trouve ainsi différentes sortes de bail, allant du bail commercial au bail à ferme, en passant par le bail de logement ou d'habitation. C'est sur ce dernier que nous nous attarderons évidemment longuement.

b) Spécificités du bail d'habitation

Parmi les différents types de baux existants, le bail étudiant ou de logement étudiant fait partie de la catégorie des baux d'habitation. La définition qu'en donnent les législateurs wallon et bruxellois diffère quelque peu. Dans le décret, la notion de bail d'habitation renvoie au « bail relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir à l'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques »³⁴. A partir de cette définition, inspirée de celle utilisée pour les baux de résidence principale³⁵, nous pouvons retenir que trois conditions doivent être rencontrées pour avoir un bail d'habitation en Région wallonne³⁶ : l'existence d'un bail, le fait que le bien loué soit destiné à l'habitation et enfin l'exclusion des hébergements touristiques.

En ce qui concerne la destination du bien, l'habitation, bien que centrale dans la définition du bail qui porte son nom, elle n'est pas définie par le décret³⁷. Comme l'explique très bien Isabelle DURANT³⁸, cette notion renvoie dans le sens commun à un endroit où l'on habite, et sera avant tout appréciée comme notion de fait. Appliquée plus spécialement au bail étudiant ou de logement étudiant, il apparaît a priori que les biens visés par le décret peuvent être n'importe quel type d'habitation, qu'elle soit destinée spécifiquement au public étudiant (comme par exemple un studio ou un kot) ou non (par exemple un immeuble à appartements loués à tout public)³⁹. A noter cependant qu'on parle bien de destination, et non pas d'affectation effective du bien⁴⁰.

32 Voir *infra*, Partie II, 2., b) Par ou pour (le compte d')un étudiant, p.25.

33 M.HIGNY, « Développements jurisprudentiels récents en bail de droit commun et en bail de résidence principale » in X., *Contrats spéciaux*, Anthémis, Limal, 2013, p.9.

34 Article 2, 1° du décret wallon.

35 E.BEGUIN, « La réforme du bail d'habitation en Région wallonne. Le décret du 15 mars 2018 », *Rev. not.*, 2018/7, n° 3131, p.551.

36 I.DURANT, *op. cit.*, pp.14-15.

37 *Ibid.*, p.18.

38 *Ibid.*, pp.18-20.

39 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.155.

40 I.DURANT, *op. cit.*, p.19.

Le code bruxellois se veut plus sobre en définissant le bail d'habitation comme un « bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques »⁴¹. La notion de logement est, par contre, quant à elle définie et renvoie à « l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou plusieurs ménages »⁴². Se marque là une différence fondamentale entre les deux textes régionaux puisque le décret visait également la location des biens mobiliers. Cela permettait ainsi d'inclure notamment les containers, yourtes, cabanes, caravanes ou encore péniches⁴³, jusque-là ignorés dans la législation wallonne⁴⁴. L'idée sous-jacente était de tenir compte de l'évolution des mentalités et mœurs en matière de logement, ainsi que des nouvelles formes d'habitat qui se multiplient⁴⁵.

Les deux corps de règles se rejoignent cependant sur un point : l'exclusion des hébergements touristiques. Ceux-ci font en effet l'objet d'une réglementation particulière sur laquelle nous ne reviendrons pas⁴⁶, plusieurs auteurs s'étant déjà longuement attardés sur le sujet⁴⁷. Comme nous le verrons, cette distinction vis-à-vis des hébergements touristiques sera réaffirmée dans les commentaires de la définition du bail étudiant en lui-même, par la condition de conclusion d'un bail « dans le cadre de l'accomplissement de ses études »⁴⁸.

Enfin, qu'en est-il de l'articulation entre les règles relatives aux baux d'habitation et les autres types de bail, notamment le bail commercial et le bail à ferme ? Le régime bruxellois est très précis, et exclut l'application des règles relatives au bail d'habitation si le logement est accessoire à un bail commercial ou un bail à ferme⁴⁹. En région wallonne, le décret ne règle pas clairement les choses et nous ne pouvons qu'espérer que le législateur apportera plus de clarté par la suite⁵⁰.

c) Les différents baux d'habitation

La régionalisation du bail d'habitation a emporté une régionalisation du bail de résidence principale autrefois régi par une loi fédérale⁵¹. Mais là n'est pas le seul régime spécifique que l'on peut trouver dans les nouveaux textes régionaux, et dans ce point, nous nous contenterons de présenter dans les grandes lignes les différents types de bail existants, dont dépend en réalité la structure du texte.

41 Article 2, 30° du code bruxellois.

42 Article 2, 3° du code bruxellois.

43 E.BEQUIN, *op. cit.*, p.551.

44 D.CHEVALIER, *op. cit.*, pp.658-659.

45 E.BEQUIN, *op. cit.*, p.551.

46 Voy. le Code wallon du tourisme et l'Ordonnance bruxelloise du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique.

47 I.DURANT, *op. cit.*, pp.24-28.

48 Voir *infra*, Partie II, 2., a) Définition, p.24.

49 Article 218 du code bruxellois.

50 I.DURANT, *op. cit.*, pp.19-20.

51 Loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale.

Le bail d’habitation de droit commun. Peu de choses à dire sur ce bail puisqu’il s’agit en réalité d’une catégorie générale et résiduaire par rapport aux régimes spécifiques qui existent. La définition est donc celle déjà explorée de bail d’habitation⁵² et les règles applicables sont celles communes à tous les baux d’habitation⁵³, sur lesquelles nous reviendrons plus longuement dans notre contribution⁵⁴.

A noter tout de même l’existence de quelques règles spécifiques applicables au bail dit de rénovation, par lequel le preneur s’engage à réaliser à ses frais des travaux déterminés qui incomberaient en temps normal au bailleur⁵⁵.

Le bail de résidence principale. Est ici visé le bail que le preneur, avec l’accord du bailleur, affecte à sa résidence principale⁵⁶. Cette affectation se fait dès l’entrée en jouissance des lieux⁵⁷ et l’accord du bailleur peut être exprès ou tacite. Les textes régionaux reprennent en grande partie ce qui se faisait au niveau fédéral, notamment sa durée caractéristique de neuf ans en principe⁵⁸.

Dans le régime wallon, ce type de bail se distingue surtout par une obligation d’enregistrement du contrat de bail⁵⁹, différentes hypothèses particulières de résiliation anticipée et d’indemnités de sortie⁶⁰, une limitation de la garantie locative⁶¹ ou encore un principe de subrogation en cas de transmission de l’habitation louée⁶². Les règles ont, en outre, un caractère impératif⁶³.

Dans le régime bruxellois, les règles sont globalement assez similaires même si le caractère impératif, le mécanisme de subrogation en cas d’aliénation du bien loué ou encore l’enregistrement s’appliquent à tous les baux d’habitation⁶⁴. Pour une étude complète de ce régime, nous vous renvoyons aux travaux de Sophia GENIN et d’Alexandre CRUQUENAIRE⁶⁵.

52 Voir *supra*, Partie I, 1., b) Spécificités du bail d’habitation, p.8.

53 Articles 3-51 du décret wallon et articles 217-233 du code bruxellois.

54 Voir *infra*, Partie II, 1. Dispositions communes aux baux d’habitation, pp.14-23.

55 Article 50 du décret wallon et article 222 du code bruxellois.

56 Article 52 du décret wallon et article 234 du code bruxellois.

57 Notons tout de même que le décret wallon permet une affectation en cours de bail moyennant un accord écrit du bailleur, le bail prenant alors cours à cette date. Article 52, §1er, alinéa 3 du décret wallon.

58 Article 55, §1er du décret wallon et article 237 du code bruxellois.

59 Articles 53-54 du décret wallon.

60 Article 55, §§2-8 du décret wallon.

61 Article 62 du décret wallon.

62 Article 63 du décret wallon. Voir *infra*, Partie II, 7., a) Dispositions applicables en tout temps, p.49.

63 Article 52, §5 du décret wallon.

64 Voir *infra*, Partie II, 1., b), iii. Enregistrement du bail, p.17.

65 S.GENIN et A.CRUQUENAIRE, « Nouveautés en matière de bail portant sur la résidence principale du preneur en Région wallonne » in I.DURANT et E.BEGUIN (dir), *La régionalisation du bail*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp.109-124.

Le bail de colocation. Les législateurs régionaux innoveront là clairement avec un régime spécifique qui n'existait pas du tout auparavant. Il se définit comme « la location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation »⁶⁶. Il y a donc un seul bailleur pour plusieurs preneurs appelés colocataires et tenus solidairement à l'ensemble des obligations qui incombent normalement au preneur⁶⁷.

Les aspects quotidiens de la relation entre les colocataires sont en principe réglés par le pacte de colocation⁶⁸. Il existe en outre des hypothèses de renom et de sortie anticipée, mais pour une analyse plus poussée de ce régime, nous vous conseillons les travaux de N.BERNARD⁶⁹.

Le bail étudiant ou bail de logement étudiant. Même si nous étions obligés de le citer au moment d'énumérer les différents baux d'habitation existants, il est clair que nous détaillerons davantage les règles applicables au bail étudiant tout au long de notre contribution⁷⁰.

Le bail glissant. Autre nouveauté apportée par la régionalisation, il s'agit là du « bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct »⁷¹. C'est là un moyen de transition permettant d'accompagner des personnes et des familles dans des situations défavorisées, en vue d'une future autonomie. Les textes régionaux prévoient surtout les modalités de la relation entre la personne morale qui sous-loue et les bénéficiaires du régime⁷². La durée de principe d'un tel bail est de maximum trois ans⁷³. Pour plus de précisions, nous préférons là aussi vous renvoyer aux travaux de Bernard LOUVEAUX, Candice ROUSSIEAU et Céline HÉLAS⁷⁴.

66 Article 2, 2° du décret wallon et article 2, 34° du code bruxellois.

67 Article 66 du décret wallon et article 259 du code bruxellois.

68 Article 72 du décret wallon et article 261 du code bruxellois.

69 N.BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois de la colocation », *Jurim Pratique*, 2017/1, pp.77-103 et N.BERNARD, « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *Jurim Pratique*, 2017/1, pp.45-75.

70 Voir *infra*, Partie II : Régime juridique du bail étudiant, pp.14-56.

71 Article 1^{er}, 38° du Code wallon du logement et article 2, 33° du code bruxellois.

72 Articles 86-88 du décret wallon et articles 264-266 du code bruxellois.

73 Article 87, §1^{er} du décret wallon et article 265, §1^{er} du code bruxellois.

74 B.LOUVEAUX, « Partie XVI - Bail glissant » in *Droit du bail*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp.947-963 et C.HELAS, C.ROUSSIEAU, « Le bail glissant en Région wallonne » in I.DURANT et E.BEGUIN (dir), *La régionalisation du bail*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp.187-200.

2. Étudiant

a) Notion wallonne

Afin de définir au mieux ce concept central du régime du bail étudiant ou de logement étudiant, le législateur wallon a pris le parti de fournir au lecteur non pas une mais trois définitions. La première, celle d'étudiant en lui-même, renvoie à « la personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, pour autant qu'il apporte la preuve de son inscription régulière »⁷⁵. Le décret s'appliquera donc tant à l'enseignement supérieur, qui semblait évident, qu'à l'enseignement secondaire, moins fréquent mais situation tout de même possible et point sur lequel insistait notamment l'Unécof⁷⁶.

Encore fallait-il définir ce que le décret entendait par « études dans un établissement d'enseignement secondaire » et « études dans un établissement d'enseignement supérieur »⁷⁷. De ces définitions, notons surtout que sont visés tant l'enseignement ordinaire que l'enseignement spécialisé, et que les trois cycles de l'enseignement supérieur⁷⁸ sont également pris en compte. Pour savoir quels sont les établissements concernés, le texte renvoie à deux décrets : le décret du 24 juillet 1997 ou décret « missions »⁷⁹ pour l'enseignement secondaire et le décret du 7 novembre 2013 ou décret « paysage »⁸⁰ pour l'enseignement supérieur. En réalité, comme l'a très bien souligné le Conseil d'État⁸¹, pour être considéré comme un étudiant au sens du décret wallon, il faut en fait être inscrit dans un établissement d'enseignement reconnu par la Communauté Française.

D'un point de vue matériel uniquement, cette référence à un texte communautaire peut se comprendre étant donné que les Communautés sont compétentes en matière d'enseignement⁸² et donc plus aptes à en définir correctement les contours. Mais d'un point de vue territorial, la Région wallonne et la Communauté Française ne disposent malheureusement pas des mêmes compétences. Le décret wallon ne s'appliquerait ainsi pas à un étudiant établi en Wallonie mais qui poursuivrait ses études dans un établissement qui relève de la Communauté Flamande ou de la Communauté

75 Article 2, 6° du décret wallon.

76 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Annexes, Doc. Parl. w., sess. 2017-2018, Avis de l'Unécof, Annexe 8, p.154, ci-après référencé « Avis de l'Unécof ».

77 Article 2, 7° et 8° du décret wallon.

78 Dans l'enseignement francophone, le premier cycle renvoie à un statut de bachelier, le deuxième à un master et enfin le troisième à un doctorat.

79 Décret du 24 juillet 1997 définissant les missions prioritaires de l'enseignement fondamental et de l'enseignement secondaire et organisant les structures propres à les atteindre.

80 Décret du 7 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études.

81 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Annexes, Doc. Parl. w., sess. 2017-2018, Avis du Conseil d'état du 11 mai 2017, Annexe 3, p.90.

82 Article 127, §1er, 2° de la Constitution.

Germanophone⁸³. On pense à la situation de certaines communes à facilités néerlandophones qui se trouvent en Région wallonne et dont les écoles néerlandophones sont en réalité subventionnées par la Communauté Flamande, comme Comines-Warneton, même si cette situation semblerait a priori extrêmement rare. Le problème est tout autre pour le territoire de langue allemande qui se trouve quant à lui entièrement dans le territoire de la Région wallonne. Toute cette situation absurde pourrait bien poser des questions liées aux principes d'égalité et de non-discrimination⁸⁴ entre les élèves francophones et les élèves néerlandophones mais surtout germanophones.

b) Notion bruxelloise

Le texte bruxellois est quant à lui d'autant plus problématique qu'il ne définit pas ce qu'il entend par étudiant. N'étant pas rattachée à une seule Communauté linguistique, il semble difficile d'aller rechercher cette définition dans un texte communautaire comme c'est le cas en Région wallonne. On trouve néanmoins dans la définition du bail de logement étudiant⁸⁵ une référence à « l'inscription dans un établissement d'études du cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur ou l'inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central ». Impossible néanmoins de rattacher cette définition à un autre texte, même si elle est en réalité fort semblable à celle du texte wallon.

Faut-il dès lors également appliquer ces notions d'« établissement d'études » au sens de la législation de la Communauté Française ? Cela semblerait poser plusieurs problèmes. Tout d'abord, toutes les universités de Bruxelles ne sont pas reconnues et subventionnées par le décret paysage, et nous pensons forcément à la Vrije Universiteit Brussel (VUB). Cela poserait encore question au niveau du principe d'égalité entre étudiants francophones et étudiants néerlandophones. Outre les questions liées aux autres écoles néerlandophones de Bruxelles se pose aussi la question des écoles issues des communes à facilités linguistiques francophones autour de Bruxelles. Techniquement, ces écoles relèvent de la Communauté Flamande et appliquer dès lors la définition des décrets missions et paysage reviendrait à les exclure du champ d'application du code bruxellois. Cela nous semble absurde et nous pensons que le législateur bruxellois ferait mieux d'établir une notion autonome d'« étudiant » pour les bienfaits de l'application des dispositions relatives au bail de logement étudiant.

83 C.HÉLAS, *op. cit.*, pp.155-156.

84 *Ibid.*, p.156.

85 Article 2, 30° du code bruxellois.

II. Régime juridique du bail étudiant

1. Dispositions communes aux baux d'habitation

a) *Formalisme du bail*

i. Obligation d'un écrit

Une des principales nouveautés apportées par la régionalisation du bail d'habitation est qu'il est désormais nécessaire de l'établir par écrit⁸⁶. Cette exigence n'existait autrefois que dans le cadre d'un bail de résidence principale mais a désormais été étendue à tous les baux d'habitation⁸⁷. A l'époque, le législateur justifiait cette obligation d'écrit pour deux raisons : assurer une meilleure connaissance des parties et rendre le marché locatif plus transparent⁸⁸. Il est vrai que cette limitation de l'écrit aux seuls baux de résidence principale fut jadis critiquée⁸⁹ et il est somme toute logique que les législateurs régionaux aient remis les choses comme elles auraient dû être.

Appliquée plus spécifiquement aux étudiants, cette exigence fut encouragée par les associations étudiantes en vue d'assurer une bien meilleure sécurité juridique à cette partie plus faible au contrat⁹⁰. Nous pouvons néanmoins nous interroger sur l'efficacité réelle d'une telle obligation, pas vraiment toujours respectée dans la pratique d'autant que le risque n'est que celui d'une nullité relative, également rarement invoquée⁹¹.

Cette obligation d'écrit est dans les deux régimes d'ordre impératif⁹², les parties ne pouvant dès lors pas établir de bail oral. Mais alors qu'en est-il des baux conclus avant l'entrée en vigueur de la régionalisation et qui auraient été conclus par cette voie ? Seul le législateur bruxellois a prévu clairement ce qu'il se passait, contraignant ces baux à être soumis à l'écrit également⁹³, le silence du décret wallon ayant quant à lui été critiqué⁹⁴. Enfin, les deux textes prévoient également la possibilité pour « la partie la plus diligente » de contraindre l'autre par jugement à conclure une convention écrite, une fois passé un délai de huit jours après mise en demeure de l'autre partie⁹⁵. L'obligation d'écrit n'appelle pas davantage de commentaires en ce qui concerne plus particulièrement les étudiants.

86 Article 3, §1er, alinéa 1^{er} du décret wallon et article 218, §1er du code bruxellois.

87 D.CHEVALIER, *op. cit.*, p.659.

88 I.DURANT, *op. cit.*, p.43.

89 N.BERNARD, « Le bail à loyer en 2009 : à la croisée des chemins », in *Le bail. Actualités en dangers*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, p.54.

90 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.148.

91 D.CHEVALIER, *op. cit.*, p.659.

92 Article 3, §5 du décret wallon et article 216 du code bruxellois.

93 Article 218, §3 du code bruxellois.

94 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Annexes, *Doc. Parl. w.*, sess. 2017-2018, Avis du Conseil Supérieur du Logement, Annexe 10, p.165 ci-après référencé « Avis du CSL » et Avis du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, Annexe 16, p.198 ci après référencé « Avis du SNPC ».

95 Article 3, §3 du décret wallon et article 218, §2 du code bruxellois.

ii. Mentions obligatoires et modèle-type de bail

L'existence d'un écrit ne suffit pas puisque celui-ci doit encore contenir impérativement plusieurs mentions indiquées par le législateur⁹⁶. On retrouve là les différents éléments essentiels du contrat, comme par exemple la date ou la durée, et de l'habitation, notamment le montant des charges ; le décret wallon se montre très complet en indiquant pas moins de douze mentions, le code bruxellois se limitant uniquement à six. En vue d'une correcte information du public étudiant souvent plus fragile financièrement, il nous paraît appréciable d'assurer que le preneur ait pu se rendre compte de tous les aspects de ce à quoi il s'engage.

Au-delà de ces mentions, les Régions sont allées encore plus loin en prévoyant la rédaction d'un modèle-type de bail⁹⁷. Celle-ci fut mise en œuvre par les gouvernements régionaux, d'abord en Wallonie⁹⁸, rapidement imitée à Bruxelles⁹⁹. Cette tâche fut accomplie de manière très complète, prévoyant en réalité des modèles de baux, adaptés aux différents régimes instaurés par la régionalisation¹⁰⁰. Nous ne pouvons que saluer cette attention, permettant ainsi aux bailleurs et étudiants de consulter facilement un modèle prévu exclusivement pour le bail étudiant ou de logement étudiant, assurant plus de précision et de sécurité qu'un éventuel modèle général de bail d'habitation.

Qu'en est-il enfin de la nature de ce modèle-type de bail ? Il est bien indiqué que ces modèles n'existent qu'à titre indicatif. Le but du législateur est avant tout de clarifier et uniformiser les règles, et permettre ainsi une prise de conscience pour chaque partie de ses droits et obligations¹⁰¹. L'Unécof s'était ainsi positionnée contre un éventuel caractère obligatoire de ce bail-type, estimant qu'une simple référence à son existence suffisait pour les bailleurs souhaitant y avoir recours¹⁰².

iii. Annexe explicative

Enfin, il est également prévu que les gouvernements régionaux adoptent un modèle-type d'annexe explicative¹⁰³. Celle-ci fait une synthèse des différentes dispositions légales qui

96 Article 3, §1er, alinéa 2 du décret wallon et article 218, §1er du code bruxellois.

97 Article 3, §4 du décret wallon et article 218, §4 du code bruxellois.

98 Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives

99 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

100 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, pp.208-209.

101 *Ibid.*, p.209.

102 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.148.

103 Article 3, §2 du décret wallon et article 218, §5 du code bruxellois.

s'appliquent aux éléments du contrat. Là encore, le gouvernement bruxellois¹⁰⁴ puis le gouvernement wallon¹⁰⁵ se sont déjà attelés à la rédaction de cette annexe. La Fédération des Étudiants Francophones (FEF) insistait à l'époque sur l'importance de celle-ci pour le public étudiant¹⁰⁶ ; il est en effet établi que trop peu d'étudiants sont correctement informés des règles applicables et donc des moyens dont ils disposent pour faire valoir leurs droits. Plus généralement, cette annexe permet une meilleure connaissance du public et donc une meilleure application du régime du bail d'habitation¹⁰⁷.

Bien qu'idée saluée par beaucoup, l'annexe explicative pose quelques questions en pratique, et notamment sur sa valeur contraignante ou non. Seul le législateur bruxellois précise bien que cette annexe doit obligatoirement être jointe au contrat de bail¹⁰⁸. Ce raisonnement est néanmoins pris en compte pour l'application du régime wallon¹⁰⁹. Même si l'annexe elle-même est obligatoire, qu'en est-il cependant de son modèle contenu dans les arrêtés d'exécution ? Le régime bruxellois semble s'orienter clairement vers une obligation d'insérer l'annexe telle que rédigée par le gouvernement si l'on fait une lecture littérale de l'article 218. Le décret wallon ne précise quant à lui pas que cette disposition est impérative, au contraire des §§ 1^{er} et 3 de l'article 3, ce qui laisse la question en suspens¹¹⁰.

b) *Droits et obligations du bailleur*

i. Choix du locataire

Le principe est celui de la liberté de choix du bailleur quant au locataire du bien qu'il met en location, choix devant cependant s'effectuer sans discrimination¹¹¹. Les critères pour apprécier ce choix sont eux aussi énumérés par la loi¹¹². Cet article est élevé à une importance non-négligeable, le législateur wallon prévoyant ainsi qu'il est d'ordre public¹¹³. Il est toutefois à noter que même si son choix est encadré, la liberté contractuelle du bailleur reste de mise et rien ne l'oblige à contracter¹¹⁴.

104 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2018 instaurant une annexe explicative.

105 Arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 fixant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économiseurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant.

106 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Annexes, *Doc. Parl. w.*, sess. 2017-2018, Avis de la Fédération des Étudiants Francophones, Annexe 13, p.190 ci-après référencé « Avis de la FEF ».

107 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise, *op. cit.*, p.210.

108 Article 218, §5, alinéa 2 du code bruxellois.

109 I.DURANT, *op. cit.*, p.48.

110 *Ibid.*, p.48.

111 Article 6, alinéa 1^{er} du décret wallon et articles 200bis et suiv. du code bruxellois.

112 Voy. le Décret wallon du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination et l'article 193 du code bruxellois.

113 Article 6, alinéa 5 du décret wallon.

114 V.DEFRAITEUR, « Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale » in *Woninghuur in de drie gewesten*

Afin d'effectuer au mieux ce choix, il est possible pour le bailleur de demander une série d'informations à son candidat locataire, notamment sur sa solvabilité ; le texte indique clairement les seules informations qui peuvent être requises¹¹⁵. Rien n'empêche néanmoins le candidat de fournir des informations supplémentaires si il le désire¹¹⁶, par exemple pour vanter sa solvabilité particulièrement importante ou la stabilité de sa situation. Nous regrettons cependant que ces règles générales ne prennent pas en compte les spécificités du bail étudiant. Ainsi, la liste des données pouvant être demandées ne contient aucune référence à l'étudiant qui occuperait effectivement les lieux¹¹⁷, même si il est quand même possible pour le bailleur de demander des informations supplémentaires si cela poursuit une finalité légitime¹¹⁸.

ii. Information précontractuelle

Le régime bruxellois prévoit en outre que le bailleur est tenu de communiquer au preneur avant la conclusion du contrat une série d'informations précises¹¹⁹, notamment le loyer ou une estimation des charges du bien loué. Pareille obligation n'existe pas dans le régime wallon. Cela est compréhensible selon nous, car contrebalançant quelque peu le fait que les mentions obligatoires requises par le décret wallon sont bien plus nombreuses¹²⁰. Il est vrai que cette disposition semble faire double emploi avec les mentions qui doivent légalement figurer dans le contrat et l'annexe explicative, mais un surplus d'information n'est jamais malvenu. La sanction d'une pareille obligation est l'éventuelle résolution du contrat par le preneur avec paiement de dommages et intérêts¹²¹.

iii. Enregistrement du bail

Le code bruxellois innove également sur un autre point en instaurant l'obligation d'enregistrement du bail pour tous les baux d'habitation¹²². Cette obligation repose avant tout sur le bailleur, qui dispose d'un délai de deux mois¹²³ ; rien n'empêche cependant le preneur d'effectuer l'enregistrement si il le souhaite¹²⁴.

anno 2019/Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019, La Charte, Bruxelles, 2019, p.113.

115 Article 6, alinéas 2 et 3 du décret wallon et article 200ter du code bruxellois.

116 I.DURANT, *op. cit.*, p.54.

117 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.168.

118 Article 6, alinéa 3 du décret wallon.

119 Article 217, §1er du code bruxellois.

120 Voir *supra*, Partie II, 1., a), ii. Mentions obligatoires et modèle-type de bail, p.15.

121 Article 217, §2 du code bruxellois.

122 V.DEFRAITEUR, *op. cit.*, p.123.

123 Article 227, alinéa 1^{er} du code bruxellois.

124 V.DEFRAITEUR, *op. cit.*, p.122.

Dans le régime wallon, le bail d'un étudiant ne sera concerné par l'enregistrement que si celui-ci y affecte sa résidence principale¹²⁵. Même si l'obligation repose en principe sur le bailleur, il est tout de même important pour l'étudiant de prendre connaissance de cette obligation et de ses conséquences. L'absence d'enregistrement a en effet une incidence sur les modalités de résiliation anticipée du contrat, spécificité du bail étudiant abordée plus loin dans notre contribution¹²⁶. En cas de mise en demeure d'enregistrer par le preneur restée sans effet pendant un mois, alors les éventuels délais et indemnités ne s'appliquent pas¹²⁷. Le texte bruxellois fait d'ailleurs expressément référence à l'article 256, §2, se trouvant dans la partie du code dédiée au bail de logement étudiant.

iv. État du bien loué

Le bailleur est quoiqu'il arrive tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations¹²⁸. Voulant également lutter contre l'insalubrité des logements, les législateurs ont en outre prévu que le bien doit être conforme aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité¹²⁹. La sanction est la même si ces exigences ne sont pas respectées : après une mise en demeure, le preneur peut obtenir soit l'exécution forcée des travaux de mise en conformité, soit la résolution du contrat¹³⁰. Le régime bruxellois prévoit seul que ces exigences doivent être remplies à tout moment, et pas seulement lors de l'entrée en jouissance du preneur¹³¹.

En lien avec la mise en place du label « logement étudiant de qualité »¹³², nous ne pouvons que saluer cette initiative des législateurs régionaux qui tend vers une amélioration des logements étudiants. Ils ont en effet souvent mauvaise réputation, parfois à juste titre, et ces quelques exigences peuvent selon nous pousser les bailleurs à plus de considération pour la sécurité et la salubrité des kots qu'ils mettent en location. Cela s'avérera sans doute très efficace en région de Bruxelles-Capitale, où l'ensemble des dispositions sur le bail d'habitation sont impératives¹³³. Nous pouvons cependant douter d'une pareille efficacité en Wallonie étant donné que ces dispositions restent avant tout supplétives¹³⁴.

A noter également que le décret wallon impose en outre au bailleur d'entretenir la chose durant toute la durée du bail, de garantir au preneur une jouissance paisible (sauf contre les troubles

125 Articles 53-54 et article 77 du décret wallon.

126 Voir *infra*, Partie II, 6., d) Facultés de résiliation anticipée offertes à l'étudiant, pp.42-47.

127 Article 54 du décret wallon et article 227, alinéa 2 du code bruxellois.

128 Article 7, 1° du décret wallon et article 219, §1er du code bruxellois.

129 Article 9, §1er du décret wallon et article 219, §2 du code bruxellois.

130 Article 9, §2 du décret wallon et article 219, §2 du code bruxellois.

131 V.DEFRAITEUR, *op. cit.*, pp.117-118.

132 Voir *infra*, Partie III, 1. Le label « logement étudiant de qualité », pp.57-58.

133 Article 216 du code bruxellois.

134 I.DURANT, *op. cit.*, p.57.

de fait de tiers) et de garantir les éventuels vices cachés, même ceux dont il n'en aurait pas eu connaissance¹³⁵. Cela reprend en bonne partie les dispositions pré-existantes du Code Civil.

v. Régime des réparations

En principe, le bailleur est tenu de toutes les réparations qui seraient nécessaires, autres que locatives, qui incombent au preneur¹³⁶. Il est néanmoins tenu des éventuelles réparations locatives qui surviendraient du fait de la vétusté de la chose ou la force majeure¹³⁷. Le régime des réparations reste donc inchangé par rapport à ce qui existait avant la régionalisation. Quelques spécificités existent cependant, comme la possibilité pour les parties de conclure un bail de rénovation¹³⁸, où les travaux seront à charge du preneur, ou encore l'hypothèse de travaux effectués par le bailleur en vue d'améliorer la performance énergétique de l'habitation louée¹³⁹.

c) *Droits et obligations du preneur*

i. Usage et entretien de la chose

Contrepartie de l'obligation de délivrance du bailleur, le preneur est tenu dans le régime wallon d'user de la chose en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée soit par la convention, soit en fonction des circonstances¹⁴⁰. La sanction du non-respect de cette disposition est claire : le bailleur peut demander la résolution du contrat¹⁴¹. Appliquée au régime spécifique du bail étudiant, cette disposition pourrait cependant poser question. Il est raisonnable de penser que la destination d'un tel bail est de permettre à l'étudiant de poursuivre « l'accomplissement de ses études »¹⁴². Or, qu'en est-il du respect de la destination du bail si l'étudiant ne menait pas ses études à bon terme ou si il abandonne ses études sans toutefois quitter son kot ? Nous pensons cependant qu'il sera assez rare qu'un bailleur veuille rompre le contrat avec un étudiant en cours d'année, ce type de logement ne se louant qu'à certaines périodes de l'année¹⁴³.

Pour s'assurer du bon entretien des lieux par le preneur, le décret le rend responsable de plusieurs types de dégradations :

135 Articles 7, 2° et 3°, 10 et 13 du décret wallon.

136 Article 7, 2° du décret wallon et article 223, §2 du code bruxellois.

137 Article 8 du décret wallon et article 223, §1er du code bruxellois.

138 Article 50 du décret wallon et 222 du code bruxellois.

139 Article 21 du décret wallon et article 221 du code bruxellois.

140 Article 14, 1° du décret wallon.

141 Article 11 du décret wallon.

142 Selon les propres termes de la définition du bail étudiant. Voir *infra*, Partie II, 2., a) Définition, p.24.

143 Avis du SNPC, *op. cit.*, pp.205-206.

- Les dégradations et pertes qui surviennent pendant sa jouissance, sauf si elles sont survenues sans sa faute (article 16).
- L'incendie, sauf si il est survenu sans sa faute. Le preneur est par ailleurs tenu de se couvrir par une assurance (article 17).
- Les dégradations et pertes de la faute des personnes de son habitation ou de ses sous-locataires (article 18).

Le preneur est en outre tenu de garnir les lieux loués ou donner sûreté capable de répondre du loyer, sans quoi le bailleur pourra demander la résolution du contrat¹⁴⁴. A noter enfin que le code bruxellois n'indique pas d'obligations similaires à celles listées dans ce point, se limitant aux dispositions sur les travaux et réparations¹⁴⁵.

ii. Loyer et charges

Le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes et délais convenus¹⁴⁶. Les législateurs régionaux ont en outre prévu des hypothèses et procédures d'indexation du loyer¹⁴⁷. Les charges sont en principe des charges réelles mais les parties peuvent en disposer autrement¹⁴⁸. Elles-mêmes peuvent également faire l'objet d'une indexation dans le régime bruxellois¹⁴⁹. Afin d'apporter une aide aux bailleurs pour fixer correctement le montant des loyers, les textes ont en outre prévu une grille indicative des loyers¹⁵⁰.

Au moment de commenter l'avant-projet de décret, la Fédération des Étudiants Francophones (FEF) avait cependant critiqué un manque d'adaptation de la charge financière reposant sur le preneur à la situation des étudiants. Il était notamment critiqué le fait que le décret ne fixe pas de limite de la garantie locative à un mois de loyer pour les étudiants¹⁵¹. Nous partageons cet avis, estimant qu'une garantie de deux mois est déjà très contraignante financièrement au vu de la durée relativement courte du bail étudiant. De plus, il est clair que le paiement de cette garantie entame sérieusement la situation financière de certaines familles au début de l'année académique, d'ores et déjà très coûteuse¹⁵².

144 Article 20 du décret wallon.

145 Voir *infra*, Partie II, 1. c), iii. Régime des réparations, p.21.

146 Article 14, 2° du décret wallon.

147 Article 26 du décret wallon et article 224 du code bruxellois.

148 Article 24, §1er du décret wallon.

149 Article 224 du code bruxellois.

150 Article 89 du décret wallon et article 225 du code bruxellois.

151 Avis de la FEF, *op. cit.*, p.189.

152 *Ibid.*, p.189.

iii. Régime des réparations

En toute logique au vu des réparations supportées par le bailleur, le preneur est quant à lui responsable des réparations locatives et travaux de menu entretien¹⁵³. Sont ici visées les réparations de moindre importance et qui seraient dues à l'usage normal des lieux. A noter également que le preneur doit aussi souffrir les éventuelles réparations urgentes et travaux économiseurs d'énergie effectués dans les lieux loués, quand bien même cela le priverait d'une partie de sa jouissance¹⁵⁴. Une diminution du prix du bail sera possible si les réparations ou travaux durent plus de quarante jours, et la résiliation sera possible si ils rendent les lieux loués inhabitables¹⁵⁵.

d) *État des lieux*

Il est obligatoire à Bruxelles ou en Wallonie d'établir un état des lieux d'entrée dans les lieux loués, qui sera établi contradictoirement et à frais communs¹⁵⁶. Afin d'aider au mieux les parties, il leur est d'ailleurs fourni un modèle-type d'état des lieux¹⁵⁷, le législateur wallon allant même jusqu'à indiquer des mentions obligatoires¹⁵⁸. Appliqué plus particulièrement à l'hypothèse d'un bail étudiant ou de logement étudiant, nous espérons que le terme « contradictoirement » pourra être interprété par les cours et tribunaux comme englobant non seulement le preneur mais aussi l'étudiant si il n'est pas lui-même preneur. Il est selon nous important qu'il participe à cet état des lieux d'entrée pour se rendre compte de la situation du logement qu'il occupera et l'état dans lequel il devra le maintenir. Nous regrettons par ailleurs que cette disposition reste impérative, car elle est en réalité souvent esquivée dans la pratique et sa sanction rarement utilisée¹⁵⁹.

Autre disposition impérative mais n'existant que dans le décret wallon, il est également possible d'établir un état des lieux modificatif¹⁶⁰. Cela consiste à faire un avenant du premier état des lieux si des modifications importantes sont survenues dans les lieux loués¹⁶¹.

Enfin, l'état des lieux de sortie n'est quant à lui pas une obligation, mais seulement une possibilité laissée à chacune des parties de le requérir¹⁶². Cette disposition n'est cependant impérative qu'au sein du texte bruxellois, puisque le décret ne désigne que les §§1er et 3 comme impératifs¹⁶³.

153 Article 15 du décret wallon et article 223, §1er du code bruxellois.

154 Article 21, alinéa 1er du décret wallon.

155 Article 21, alinéas 2 et 3 du décret wallon.

156 Article 27, §1er, alinéa 1^{er} du décret wallon et article 220, §1er du code bruxellois.

157 Article 27, §1er alinéa 2 et article 220, §2 du code bruxellois.

158 Article 27, §2, alinéa 2 du décret wallon.

159 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.149.

160 I.DURANT, *op. cit.*, pp.69-70.

161 Article 27, §3 du décret wallon.

162 Article 27, §4 et §5 du décret wallon et article 220, §3 du code bruxellois.

163 Article 27, §6 du décret wallon.

e) *Durée et fin du bail*

Nous ne reviendrons pas sur les articles 29 à 33 du décret wallon qui fixent les modalités quant à la durée du bail ainsi que la survenance du terme, puisque des règles spécifiques au bail étudiant existent en la matière et seront étudiées en détail plus loin dans notre contribution¹⁶⁴. Ne seront abordées ici que les autres dispositions générales relatives à la fin du contrat de louage. Dans le décret wallon, le bail peut prendre fin pour plusieurs raisons particulières :

- La perte de la chose louée entraîne résiliation du contrat¹⁶⁵.
- L'inexécution fautive d'une des parties entraîne résolution du contrat. Les clauses résolutoires expresses sont néanmoins prohibées et réputées non-écrites¹⁶⁶.

Le code bruxellois n'indique que le décès du preneur comme autre hypothèse de résiliation sans préavis ni indemnité¹⁶⁷, hypothèse existant aussi dans le décret wallon¹⁶⁸. A noter que la mort du bailleur n'entraîne pas forcément résiliation du contrat¹⁶⁹. A cela s'ajoutent encore les hypothèses de résiliation anticipée particulières au bail étudiant ou de logement étudiant¹⁷⁰.

f) *Changement d'une des parties*

i. Transmission de l'habitation louée

Même si il loue son bien à un preneur étudiant ou « pour le compte d'un étudiant », le bailleur en reste propriétaire et conserve donc toujours le droit d'en disposer à sa guise¹⁷¹. Le tout est de savoir si l'acquéreur peut expulser ou non le locataire et si oui, dans quelles modalités.

Si le bail est authentique ou a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, alors l'expulsion du preneur n'est en principe pas possible quel que soit le régime applicable¹⁷². La solution diffère cependant quant au sort des éventuelles clauses d'expulsion ; elle est parfaitement applicable dans le régime wallon, et ce même si le bail a date certaine antérieure, tandis que dans le régime bruxellois, l'interdiction de l'expulsion reste de mise même si le contrat donne cette faculté au bailleur.

Autre spécificité du code bruxellois : si le bailleur occupe les lieux loués depuis 6 mois, la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur est également d'application, et

164 Voir *infra*, Partie II, 5. Durée du bail et 6. Spécificités quant à la fin du bail, pp.38-49.

165 Article 35 du décret wallon.

166 Article 37 du décret wallon.

167 Article 232 du code bruxellois.

168 Article 46 du décret wallon.

169 Article 36 du décret wallon.

170 Voir *infra*, Partie II, 6. Spécificités quant à la fin du bail, pp.40-47.

171 I.DURANT, *op. cit.*, pp.77-78.

172 Article 40 du décret wallon et article 229, alinéa 1^{er} du code bruxellois.

ce alors même que le bail n'est pas authentique ou n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation¹⁷³. L'acquéreur ne pourra alors mettre fin anticipativement au contrat que dans les six mois de son acquisition et selon les modalités normalement utilisées pour les baux de résidence principale de longue durée¹⁷⁴. A noter néanmoins qu'en ce qui concerne le bail étudiant, une telle subrogation peut avoir lieu également puisque s'applique la règle du bail de résidence principale en la matière¹⁷⁵.

Enfin, dans le régime wallon, si le contrat prévoit une possibilité pour l'acquéreur d'expulser le preneur, alors celui-ci doit l'avertir, l'indemniser et il pourra rester dans les lieux loués tant qu'il n'aura pas été indemnisé, selon les différentes modalités fixées par le décret¹⁷⁶. A noter cependant que l'indemnisation n'est due que si le bail est authentique ou a date certaine antérieure à la transmission du bien loué¹⁷⁷.

ii. Cession du bail

Le principe que l'on retire des textes régionaux est celui de l'interdiction de principe de la cession, sauf accord écrit et préalable du bailleur¹⁷⁸. Si la cession a lieu, alors le cédant est déchargé de toutes ses obligations futures uniquement, sauf convention contraire. Le législateur bruxellois a été plus loin que le texte wallon en précisant bien la procédure à suivre et en insistant sur l'information de toutes les parties. Un projet de cession doit ainsi être communiqué au bailleur, qui marque ou non son accord¹⁷⁹. Le candidat cessionnaire est également informé, puisqu'il reçoit une copie du bail et de l'état des lieux¹⁸⁰. Enfin, un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du cédant, à frais communs entre les trois parties et dont les dégâts constatés sont à charge du preneur originel¹⁸¹, est établi.

iii. Sous-location

En ce qui concerne la sous-location, des règles particulières au bail étudiant existent en Wallonie et seront étudiées plus loin dans notre contribution¹⁸², ainsi que les dispositions bruxelloises.

173 Article 229, alinéas 2 et 3 du code bruxellois.

174 Article 237 du code bruxellois.

175 Articles 63 et 76 du décret wallon. Voir *infra*, Partie II, 7., a), i. Dispositions applicables en tout temps, p.49.

176 Articles 41-45 du décret wallon.

177 Article 44 du décret wallon.

178 Article 49, alinéa 1^{er} du décret wallon et article 230, §1er du code bruxellois.

179 Une absence de réponse dans un délai de trente jours et considéré comme refus. Article 230, §2 du code bruxellois.

180 Article 230, §3 du code bruxellois.

181 Article 230, §4 du code bruxellois.

182 Voir *infra*, Partie II, 3. Sous-location, pp.32-36.

2. Champ d'application

a) Définition

Les deux textes régionaux adoptent des définitions assez similaires du bail étudiant ou du bail de logement étudiant¹⁸³. Dans les deux cas, nous retrouvons la notion de bail d'habitation, sur laquelle nous ne reviendrons pas étant donné qu'elle a déjà été abordée précédemment¹⁸⁴. Ils nous précisent également que ce bail est conclu « par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études ». A noter de plus que la preuve de cette qualité d'étudiant est rapportée par la fourniture d'une attestation d'inscription régulière sur laquelle nous reviendrons longuement¹⁸⁵.

Il apparaît donc que le régime du bail étudiant dépend de deux conditions, à commencer par la qualité d'étudiant. C'est donc la qualité d'une des « parties » au contrat qui définit l'application du régime, et non la notion d'« affectation » comme le prônaient pourtant certaines associations étudiantes¹⁸⁶. Nous pouvons cependant retrouver quelque peu cette notion dans les termes « dans le cadre de l'accomplissement de ses études ». Le législateur wallon a ainsi indiqué dans ses travaux préparatoires que ces termes avaient pour objectif de faire une distinction entre la location qui permet à l'étudiant de « se rapprocher de son lieu d'études et d'y étudier » des autres habitations, et notamment les hébergements touristiques¹⁸⁷. Le but était en effet uniquement de satisfaire la volonté des étudiants qui font face à des coûts de logement inappropriés au vu de leur situation parfois difficile¹⁸⁸, et non de leur permettre de bénéficier en tout temps de régimes assouplis.

La seconde condition est davantage une question de preuve, puisque l'application du régime dépendra de la fourniture de certains documents¹⁸⁹. L'étudiant sera ainsi amené à apporter la preuve de sa qualité dans certains délais fournis par la loi. Nous détaillons plus longuement ces deux conditions dans les points suivants.

183 Article 2, 5° du décret wallon et article 2, 30° du code bruxellois.

184 Voir *supra*, Partie I, 1., b) Spécificités du bail d'habitation, p.8.

185 Voir *infra*, Partie II, 2., c) Attestation d'inscription régulière, pp.26-29.

186 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.152.

187 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Commentaire des articles, Doc. Parl. w., sess. 2017-2018, n°985, n°1, p.18.

188 Avis de la FEF, *op. cit.*, p.188.

189 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.154.

b) *Par ou pour (le compte d')un étudiant*

Les deux corps de règles appréhendent très bien selon nous la réalité économique de la location étudiante en précisant que le bail étudiant ou le bail de logement étudiant peut être conclu « par un étudiant » ou « pour (le compte d')un étudiant¹⁹⁰. De plus, le fait de ne pas préciser quelle personne doit conclure ce contrat pour l'étudiant est aussi bénéfique, afin de ne pas forcément se limiter à l'hypothèse du parent par exemple. On pense spontanément à l'hypothèse d'une autre personne « qui pourvoit à l'entretien de l'étudiant »¹⁹¹, selon les propres termes du décret¹⁹².

Sur le plan juridique, on comprend aisément le choix du législateur car il est prévisible qu'un bailleur voudra contracter avec une personne plus solvable que l'étudiant, le plus souvent ses parents mais pas uniquement¹⁹³. Il est possible également que cela soit utile dans l'hypothèse d'un mineur non-émancipé qui devrait obtenir un logement pour ses études¹⁹⁴. Cette situation, bien que moins fréquente, est tout de même possible au vu de l'éclatement de la sphère familiale qui amène de plus en plus d'étudiants de l'enseignement secondaire à adopté un mode de vie similaire au milieu de l'enseignement supérieur, et notamment le logement¹⁹⁵.

Le législateur bruxellois, bien que prévoyant cette phrase « pour un étudiant », utilise tout de même dans les dispositions sur le bail de logement étudiant le terme « preneur ». Dans une interprétation très littérale, l'on pourrait penser que le texte vise uniquement la personne du preneur, qu'il soit l'étudiant ou non, et cela poserait plusieurs soucis. On pense par exemple aux hypothèses de sous-location¹⁹⁶ ou à la faculté de résiliation anticipée¹⁹⁷. Une autre interprétation, plus téléologique, consisterait à dire que puisque le code bruxellois utilise dans la définition du bail de logement étudiant l'expression « pour un étudiant », il faut comprendre les multiples références au preneur dans ce régime spécifique comme s'appliquant tant au preneur *stricto sensu* qu'à l'étudiant¹⁹⁸. Cette approche nous semble plus logique et protectrice de l'étudiant, et nous ne pouvons qu'espérer aussi que les cours et tribunaux la suivront¹⁹⁹.

Nous ne traînerons pas sur le fait que la définition vise l'hypothèse d'un contrat qui n'est conclu que pour un (seul) étudiant, puisque nous aborderons cette problématique plus loin²⁰⁰.

190 Article 2, 5° du décret wallon et article 2, 30° du code bruxellois.

191 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.155.

192 Le législateur wallon utilise en effet cette expression lorsqu'elle vise la situation du décès d'un proche. Voir *infra*, Partie II, 6., d), ii. La résiliation sans indemnité en Région wallonne, p.47.

193 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.155.

194 *Ibid.*, p.155.

195 D.CHEVALIER, *op. cit.*, p.660.

196 Voir *infra*, Partie II, 3. Sous-location, pp.32-36.

197 Voir *infra*, Partie II, 6., d) Facultés de résiliation anticipée offertes à l'étudiant, pp.42-47.

198 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant », *op. cit.*, pp.927-928.

199 *Ibid.*, p.927

200 Voir *infra*, Partie II, 7., b) Bail de colocation, pp.53-56.

c) *Attestation d'inscription régulière*

i. Au moment de la signature ou de la prorogation du bail

Afin de pouvoir bénéficier des dispositions avantageuses du régime spécifique aux étudiants, encore faut-il prouver la qualité d'étudiant. Cette exigence semble logique étant donné que le statut d'étudiant est justement voué à n'être que temporaire, dépendant de plusieurs facteurs et notamment la réussite²⁰¹. Le premier moment pour rapporter cette preuve est fixé lors de la signature du bail ou un mois avant la prorogation de celui-ci²⁰².

Le moyen de preuve le plus évident est l'attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études. Néanmoins, celle-ci semble pratiquement impossible à fournir lors de la signature du bail ou lors de sa prorogation. L'inscription effective de l'étudiant n'est parfois possible que moyennant plusieurs conditions, comme le paiement du minerval, la réussite d'un examen d'entrée ou d'examens de seconde session²⁰³. Or, il s'agit souvent pour l'étudiant de déjà trouver un logement et signer son contrat avant la survenance de ces événements, dès la fin de l'année d'études précédente.

Ces circonstances ont bel et bien été prises en compte par le législateur qui, pour ce premier moment de preuve, a également permis à l'étudiant de prouver sa qualité en fournissant une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande²⁰⁴. Le texte précise bien que ces moyens de preuve peuvent être utilisés « à défaut » d'attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, ce qui montre bien leur caractère subsidiaire.

Des problèmes subsistent néanmoins dans les villes où la pression locative est la plus forte. En effet, il n'est pas rare que dans des villes comme Bruxelles ou Louvain-la-Neuve, les contrats de bail soient conclus dès le mois de mars ou avril au vu de la demande énorme qui existe²⁰⁵. Or, les demandes d'inscription ne sont ouvertes qu'à partir du mois de juillet et il semble donc impossible de fournir une copie de sa demande d'inscription. L'attestation sur l'honneur nous semble tout de même possible si elle vaut pour le futur mais elle semble assez incertaine lorsqu'on voit que trois mois peuvent séparer la conclusion du bail et l'ouverture de la période d'inscription. Surtout, le législateur n'a pas prévu ce qui se passait si le preneur ou l'étudiant ne respecte pas cette attestation sur l'honneur.

201 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant », *op. cit.*, p.928.

202 Article 79, §1er du décret wallon et article 253, §2 du code bruxellois.

203 Avis du CSL, *op. cit.*, pp.169-170 et Avis du SNPC, *op. cit.*, p.205.

204 Article 79, §1er du décret wallon et article 253, §2 du code bruxellois.

205 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.157.

Les difficultés soulevées ci-avant nous font revenir aux travaux préparatoires, où plusieurs souhaitaient plutôt que la qualification de bail étudiant s'appuie davantage sur la volonté des parties que sur la qualité de l'une d'elles²⁰⁶. Cette solution ne nous semble pas envisageable, en tout cas dans le système wallon où le régime est complètement impératif²⁰⁷, car il serait trop facile pour les bailleurs d'échapper au champ d'application du régime. Sa protection perdrait alors énormément de sens et de force, se rapprochant davantage du régime bruxellois. Même si la voie choisie pose quelques questions pratiques, il nous semble important de ne pas laisser l'application du régime à la discrétion des parties.

Quant à la personne sur qui repose la charge de la preuve, le décret wallon précise que c'est l'étudiant qui doit communiquer la preuve de sa qualité. Même si il s'agit sans doute de la personne la mieux placée pour récolter les moyens de preuve de la qualité d'étudiant, juridiquement parlant, cette obligation pose selon nous question si l'étudiant n'est pas également preneur. Il n'est en effet pas vraiment partie au contrat, et ce même si celui-ci est conclu « pour son compte »²⁰⁸, il est donc curieux qu'une telle obligation repose sur lui, sans même prévoir une alternative pour le preneur. Dans une optique de précision, le législateur wallon aurait eu bon goût d'indiquer que « l'étudiant ou le preneur » peut communiquer la preuve de la qualité. A l'inverse, le texte bruxellois utilise quant à lui uniquement le terme « preneur » et tout dépendra alors de l'interprétation que l'on fait de ces termes²⁰⁹.

Enfin, la dernière question que nous aborderons dans ce point est le sort réservé au bail si la preuve de la qualité d'étudiant n'est pas rapportée. Le décret wallon s'est voulu complet en précisant clairement qu'à défaut de la production de tels documents, le bail sera régi par les dispositions générales sur le bail de droit commun²¹⁰. Une version antérieure du texte prévoyait une éventuelle requalification en bail de résidence principale, ce qui fut longuement critiqué car considéré comme un changement de destination hors volonté des parties²¹¹. Le législateur bruxellois n'a quant à lui pas prévu ce qui se passerait en cas d'absence de preuve. Certains estiment que cette formalité n'existe qu'à titre probatoire et n'a donc pas d'incidence sur la qualification de bail de logement étudiant²¹². Nous ne partageons cependant pas cet avis, puisque cette condition est bien indiquée dans un article 253 intitulé « Champ d'application ». A défaut de production de tels documents, il nous semble donc que le bail sera soumis aux règles du bail de droit commun.

206 Avis du CSL, *op. cit.*, p.170 et Avis du SNPC, *op. cit.*, p.205.

207 Voir *infra*, Partie II, 2., d) Nature du régime, pp.30-31.

208 Voir *supra*, Partie II, 2., b) Par ou pour (le compte d'un étudiant), p.25.

209 *Ibidem*.

210 Article 79, §1er, alinéa 2 du décret wallon.

211 Avis du CSL, *op. cit.*, p.170 et Avis du SNPC, *op. cit.*, p.205. Voir *infra*, p.53.

212 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant », *op. cit.*, p.928. A noter tout de même que le bailleur sera néanmoins toujours en droit d'exiger la fourniture de ces documents de la part du preneur.

ii. Après l'entrée dans les lieux loués ou la prorogation

Dans l'hypothèse où l'attestation d'inscription régulière n'aurait pas été fournie lors du premier moment de preuve, le législateur a donc prévu un second délai lors duquel il s'agit désormais pour l'étudiant ou le preneur de prouver définitivement sa qualité. Là où le texte wallon opte pour un délai de trois mois après l'entrée dans les lieux ou la prorogation du bail²¹³, le code bruxellois indique plutôt un délai de deux mois²¹⁴. Ce second moment s'explique pour plusieurs raisons, et notamment le traitement souvent tardif des demandes d'inscription par les administrations²¹⁵.

Le premier commentaire que nous aimerions formuler concerne la durée de ce délai. Le délai de deux mois du texte bruxellois nous semble en effet bien trop court, et nous pensons instinctivement à l'hypothèse d'étudiants ayant formulé une demande de bourse d'études. Ceux-ci se verront inscrits temporairement jusqu'au paiement effectif du minerval, soit par la bourse, soit par eux-mêmes. Or, ces demandes sont généralement ouvertes jusque fin octobre pour une réponse tombant dans le courant de décembre. Si le paiement n'a lieu qu'en décembre, l'étudiant est alors hors de ce délai de deux mois et il lui est impossible de prouver son inscription régulière dans ce délai. Le bail ne pourrait alors pas être soumis au régime du bail de logement étudiant. *A contrario*, le décret wallon permet quant à lui un délai plus long qui permettra souvent de courir jusqu'à début ou mi-décembre, mais prévoit surtout la possibilité de proroger ce délai pour une durée identique²¹⁶. Celle-ci n'est possible que sur demande motivée au bailleur, qui marquera ou non son accord. Même si le fait que la prorogation dépende de la seule volonté du bailleur apparaît comme moins protecteur, il reste que c'est une possibilité qui existe dans le régime wallon et nous ne voyons pas vraiment pourquoi un bailleur refuserait une telle prorogation.

Ensuite, la même question se pose que pour le premier moment en ce qui concerne le sort du bail si la preuve de la qualité d'étudiant n'est pas rapportée. Là encore, le décret wallon s'est voulu complet et précise bien que le bail sera requalifié en bail de droit commun²¹⁷. Le régime bruxellois se veut lui une nouvelle fois silencieux sur la question et nous pensons à nouveau que cette exigence n'est pas uniquement probatoire mais bien une condition d'application du régime²¹⁸. La situation est cependant beaucoup plus problématique à ce second moment puisqu'il est plus que probable que l'étudiant aura déjà occupé les lieux depuis un certain temps. Quelle qualification

213 Article 79, §2 du décret wallon.

214 Article 253, §2, alinéa 2 du code bruxellois.

215 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.157.

216 Article 79, §2, alinéa 2 du décret wallon..

217 Article 79, §2, alinéa 3 du décret wallon.

218 Voir *supra*, Partie II, 2., c), i. Au moment de la signature du bail ou de la prorogation, p.26.

faut-il alors donner au bail entre le moment où il est conclu et le moment où il est requalifié en bail d'habitation de droit commun ? Au vu du silence du législateur, nous ne pouvons qu'inviter grandement les parties à prévoir lors de la conclusion du bail le sort réservé à celui-ci en cas de requalification, surtout si l'étudiant n'y affecte pas sa résidence principale²¹⁹. Comme le soulève très justement Céline HÉLAS²²⁰, accorder un effet rétroactif à la requalification du bail poserait question quant aux facultés spécifiques accordées aux étudiants vis-à-vis du régime général du bail d'habitation. Nous plaidons plutôt pour que le bail reste considéré comme un bail étudiant ou de logement étudiant tant qu'il n'a pas été requalifié, et ce en vue d'assurer la sécurité juridique, notamment au profit de l'étudiant. A moins d'être réellement de mauvaise foi, celui-ci s'attendait légitimement à conclure un bail contenant des dispositions plus favorables qu'il a peut-être déjà mis en œuvre (on pense par exemple à l'assouplissement de la sous-location²²¹). Cette solution n'est en outre pas trop préjudiciable pour le bailleur, car il pensait de toute façon conclure un bail étudiant et a même peut-être marqué son accord pour l'application de ce régime²²². Garder cette qualification pour les quelques mois qui séparent la conclusion de la requalification semble donc pour nous une solution équitable et moins incertaine.

iii. Maintien de la qualité d'étudiant ?

La dernière question qui se pose dans le cadre de cette preuve de la qualité est si celle-ci doit durer pendant tout le bail ou non. Ni le décret wallon, ni le code bruxellois ne donnent de solution claire à cette interrogation. La seule chose que l'on peut retrouver dans le texte wallon est que l'attestation d'inscription doit couvrir la totalité du bail ou au moins « une partie significative » de celui-ci²²³. Rien n'indique précisément ce que le législateur a voulu entendre par là, et cette imprécision pourrait bien poser des problèmes²²⁴. Les travaux préparatoires indiquent seulement que l'attestation d'inscription ne doit pas forcément s'étendre à la totalité du bail²²⁵.

Plusieurs arguments tendent cependant vers l'idée que la qualité d'étudiant ne doit pas forcément être maintenue durant le bail. Ainsi, il semble illogique que la manière dont l'étudiant mène ses études ait une quelconque influence sur la qualification du bail²²⁶. De plus, requalifier le bail en bail de droit commun si l'étudiant perd sa qualité amènerait davantage de problèmes qui

219 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant », *op. cit.*, pp.928-929.

220 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.159.

221 Voir *infra*, Partie II, 3. Sous-location, pp.32-36.

222 Voir *infra*, Partie II, 2., d) Nature du régime, pp.30-31.

223 Article 79, §2, alinéa 1^{er} du décret wallon.

224 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.158.

225 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Commentaire des articles, Doc., Parl. w., sess. 2017-2018, n°985, n°1, p.19.

226 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant », *op. cit.*, p.929.

semblent évitables, surtout au vu de la durée relativement courte du bail étudiant²²⁷. Après tout, si l'étudiant était amené à arrêter ses études pour quelque raison que ce soit, il existe au sein du régime wallon déjà des dispositions visant cette hypothèse²²⁸. En réalité, selon nous, il faut juste et il suffit que la qualité d'étudiant soit justifiée par une inscription²²⁹, solution plus pratique et moins problématique qu'une éventuelle requalification. Cette hypothèse semble toutefois difficilement conciliable avec l'expression « partie significative du bail », et il appartiendra sans doute aux cours et tribunaux de trancher cette question²³⁰.

d) *Nature du régime*

C'est à ce niveau que l'on trouve une différence fondamentale entre les deux régions. Le décret wallon a pris la direction d'un corps de règles complètement impératif et qui s'applique dès que les deux autres conditions sont remplies²³¹. A partir du moment où l'on a un bail d'habitation qui est conclu par ou pour un étudiant qui apporte la preuve de sa qualité, alors le Chapitre V sur le bail étudiant trouve à s'appliquer. La volonté des parties, et notamment celle du bailleur, importe donc peu. Une limite vient cependant tempérer les choses, le législateur prévoyant tout de même l'expression « sauf si elles en disposent autrement ». On pense par exemple à l'hypothèse de la sous-location, qui nécessite quand même l'accord du bailleur²³².

Le régime bruxellois est quant à lui plus nuancé. Certes, le code prévoit clairement que les dispositions sur le bail d'habitation, « sauf si elles en disposent autrement », sont impératives²³³. Néanmoins, l'application des règles propres au bail de logement étudiant dépend avant tout de l'accord des parties²³⁴. Les travaux préparatoires nous indiquent que ce choix a été fait afin de « conscientiser et responsabiliser les parties quant aux particularités des règles propres à ce type de bail »²³⁵. Au moment de se prononcer sur le projet de décret wallon, l'Unécof avait pourtant lourdement critiqué l'idée d'une exigence de consentement car dans un système se voulant volontairement favorable aux étudiants, cela lui ferait perdre tout sens²³⁶. Nous ne pouvons que partager cette idée, qui fait apparaître le régime bruxellois comme un « mode d'emploi » du contrat de kot favorable aux étudiants, mais qui ne permet pas d'instaurer un régime complètement

227 Voir *infra*, Partie II, 5. Durée du bail, pp.38-39.

228 Voir *infra*, Partie II, 6., d), ii. La résiliation sans indemnité en Région wallonne, pp.44-46.

229 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant », *op. cit.*, p.929.

230 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.158.

231 Article 84 du décret wallon.

232 Article 82, §1er du décret wallon. A ce sujet, voir *infra*, Partie II, 3. Sous-location, pp.32-36.

233 Article 216 du code bruxellois.

234 Article 253, §1er du code bruxellois.

235 C.DE RUYT, *Le bail d'habitation à Bruxelles et en Wallonie*, Anthémis, Limal, 2018, p.87.

236 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.152.

protecteur de cette partie souvent la plus faible au contrat, et notamment dans des villes à forte concentration locative comme Bruxelles. D'un point de vue politique également, cela ne fait pas passer un très bon message aux étudiants qui pourraient y voir un manque de considération de la réalité de leur logement alors qu'ils plaident depuis longtemps pour un système adapté²³⁷. Quoiqu'il en soit, c'est la direction adoptée par le législateur bruxellois et nous nous devons de le décortiquer tel qu'il est pour en saisir tous les aspects.

Même si l'application des règles dépend de l'accord des parties, le code ne nous donne aucune exigence de forme précise pour celui-ci. Il est assez probable qu'au vu de l'exigence d'un écrit pour les baux d'habitation²³⁸, celui-ci mentionnera la plupart de temps la qualification donnée par les parties. Rien n'empêche également que cette volonté des parties soit tacite. Elle pourrait par exemple se déduire de l'intitulé du contrat (« bail de logement étudiant entre X et Y »), de l'intégration par celui-ci des dispositions du code propres au bail de logement étudiant ou encore de la revendication du label logement étudiant de qualité par le bailleur²³⁹. Sont surtout visées les hypothèses de consentement tacite du bailleur, puisqu'on voit mal pourquoi l'étudiant ou le preneur refuseraient l'application de ces règles qui leur sont globalement favorables²⁴⁰.

Une fois ce choix fait, les régimes wallon et bruxellois se rejoignent dans leur application puisqu'ils sont tous deux impératifs. Cela signifie que l'ensemble du régime trouve à s'appliquer²⁴¹ et que les parties ne peuvent y déroger que dans les hypothèses où le législateur l'a prévu. La sanction en cas de non respect de ce caractère impératif est la nullité relative, qui ne peut donc être en principe invoquée que par la partie qui est protégée^{242 243}. Dans l'hypothèse où les parties n'auraient pas voulu soumettre leur contrat au régime bruxellois du bail de logement étudiant, rien ne les empêche cependant d'inclure dans un contrat de bail de droit commun certaines dispositions du régime. Attention néanmoins à la fois à l'articulation avec un autre régime impératif comme celui du bail de résidence principale²⁴⁴ mais aussi à une éventuelle requalification en bail de logement étudiant par le juge si le contrat en inclue de trop nombreuses dispositions²⁴⁵.

237 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, p.235.

238 Article 218, §1er du code bruxellois.

239 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant », *op. cit.*, p.927.

240 *Ibid.*, p.926.

241 *Ibid.*, pp.926-927.

242 C.HÉLAS, *op. cit.*, pp.160-161. La doctrine récente tend cependant à permettre au juge de soulever quand même une nullité relative qui n'aurait pas été soulevée par la partie qu'elle protège.

243 Nous pouvons néanmoins nous interroger sur l'identité de la partie qui est vraiment protégée dans l'hypothèse où le preneur n'est pas lui-même l'étudiant. Les règles particulières au bail étudiant existent en effet pour protéger l'étudiant, qui n'est pas forcément le preneur (Voir *supra*, p.25). Par souci pratique, nous pensons cependant que les deux doivent être considérés ensemble comme la partie qui est protégée pour l'application de la nullité, d'autant que le preneur aura conclu le contrat « pour le compte de l'étudiant ».

244 Voir *infra*, Partie II, 7., a) Bail de résidence principale, pp.48-53.

245 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant », *op. cit.*, p.927.

3. Sous-location

La régionalisation du bail d'habitation a poussé le législateur à adopter un corps de règles bien défini dédié à la sous-location, qui se trouve dans les règles communes aux baux d'habitation²⁴⁶. Le principe est désormais celui de l'exclusion de la sous-location sauf accord écrit et préalable du bailleur²⁴⁷. Ce régime général apparaît néanmoins comme inadapté à la grande mobilité caractéristique des étudiants²⁴⁸ et on pouvait donc s'attendre à des adaptations à ce public particulier.

a) *La sous-location étudiante à Bruxelles*

En région bruxelloise, l'ordonnance n'a cependant pas prévu d'assouplissement de la sous-location pour les étudiants. Ce choix est particulièrement regrettable en sachant qu'il n'est pas rare du tout que les étudiants soient amenés à quitter temporairement leur logement, par exemple pour un séjour d'échanges ou un stage dans une autre ville²⁴⁹. L'explication à cela est sans doute que le texte bruxellois prévoit déjà des facultés de résiliation anticipée très favorables aux étudiants^{250 251}, et que la protection aurait été peut-être trop importante si une adaptation de la sous-location avait aussi eu lieu. Cela reste néanmoins problématique et inadapté aux étudiants qui souhaiteraient réintégrer leur kot après cet éloignement²⁵².

En l'absence de règles particulières, ce sont donc bien les règles générales de l'article 230 qui trouvent à s'appliquer. Plusieurs problèmes peuvent cependant survenir et des questions peuvent se poser. La sous-location est possible moyennant un accord exprès ou tacite de la part du bailleur, après communication d'un projet de sous-location au moins quinze jours avant sa conclusion et le code ne prévoit pas de présomption d'accord comme c'est le cas pour le régime wallon²⁵³. Pour le reste, le régime est sensiblement similaire aux règles générales sur la sous-location sur lesquelles nous ne reviendrons pas plus en détail²⁵⁴, mais nous formulerons seulement un double commentaire.

246 Chapitre II, section 11 du décret wallon et Article 230 du code bruxellois.

247 D.CHEVALIER, *op. cit.*, p.660.

248 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, p.236.

249 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.155.

250 Voir *infra*, Partie II, 6. d) Facultés de résiliation anticipée offertes à l'étudiant, pp.42-47.

251 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, p.236.

252 *Ibid.*, p.

253 Voir *infra*, Partie II, 3., b) La sous-location étudiante en Wallonie, pp.34-36.

254 I.DURANT, *op. cit.*, pp.84-86.

Tout d'abord, le preneur doit informer le sous-locataire « de sa qualité et de l'étendue de ses droits »²⁵⁵. Cela pose question concernant une sous-location étudiante : quelle qualité et quels droits doivent être communiqués ? En tout état de cause, il est clair que la qualification de sous-location ainsi que les règles y afférant doivent être communiquées. Mais appliqué au bail de logement étudiant, cet article doit-il être interprété dans le sens que le preneur doit également communiquer la qualité d'étudiant et les droits y afférant ? En réalité, tout dépend de la qualification qui sera donnée à la sous-location elle-même, étant donné que le législateur bruxellois n'a pas réglé la question comme l'a fait le législateur wallon²⁵⁶. Si l'on considère que la sous-location est également un bail de logement étudiant, alors il semble logique de communiquer la qualité d'étudiant ainsi que les dispositions qui en découlent. Néanmoins, il n'y a aucune obligation de sous-louer forcément à un étudiant, ce qui nous amène plutôt à penser que la sous-location sera soumise au régime de droit commun du bail d'habitation, voir éventuellement celui du bail de résidence principale²⁵⁷.

Le second commentaire vise la situation particulière d'une sous-location destinée à la résidence principale. Il est prévu que le preneur doit donner au sous-locataire un congé de trois mois, accompagné d'une copie du congé donné au bailleur et d'une indemnité de trois mois de loyer. Un problème de délai se pose tout d'abord car, comme nous le verrons, l'étudiant peut résilier son bail anticipativement avec un préavis de deux mois et sans indemnité²⁵⁸. Une asymétrie apparaît clairement entre les deux délais, situation d'autant plus impossible que le preneur doit communiquer une copie du congé donné au bailleur (qui n'a donc pas encore pu être donné). De plus, même si nous comprenons l'importance de protéger la résidence principale du sous-locataire, l'indemnité de trois mois nous semble clairement disproportionnée, tant vis-à-vis de la durée relativement courte du bail étudiant que vis-à-vis de l'absence d'indemnité au bailleur.

Il nous semble cependant important de tempérer les choses en rappelant que le régime du bail de logement étudiant est avant tout un régime volontaire à Bruxelles²⁵⁹. Il est donc parfaitement possible d'éviter ces problèmes en aménageant contractuellement la relation, par exemple en refusant par avance la sous-location dans le contrat de bail de logement étudiant ou en refusant l'application du régime étudiant dans un contrat qui permet justement la sous-location. Il appartient donc aux parties d'être vigilantes, même si il aurait sans doute été préférable que le législateur règle clairement la question dans la partie du code destiné au bail de logement étudiant.

255 Article 230, §5, alinéa 8 du code bruxellois.

256 Voir *infra*, Partie II, 3., b) La sous-location étudiante en Wallonie, pp.34-36.

257 Article 230, §5, alinéa 6 du code bruxellois.

258 Voir *infra*, Partie II, 6., d) Facultés de résiliation anticipée offertes à l'étudiant, pp.42-46.

259 Voir *supra*, Partie II, 2., d) Nature du régime, pp.30-31.

b) *La sous-location étudiante en Wallonie*

Le décret a quant à lui prévu dans le régime du bail étudiant une disposition spécifique propre à la sous-location²⁶⁰. Cet assouplissement n'est cependant possible qu'avec « l'accord explicite ou présumé du bailleur ». Attardons-nous dans un premier temps sur le terme « explicite ». Le tout est de savoir si cet accord du bailleur peut-être un accord exprès ou tacite, comme c'est le cas pour le régime bruxellois. Si l'on revient sur les règles générales de sous-location du régime wallon, il s'agit de rappeler cependant qu'elle nécessite normalement un accord écrit du bailleur²⁶¹ (donc exprès). Nous pensons que, dans l'esprit du reste de la disposition, le législateur n'a pas voulu permettre ce consentement tacite, sauf dans un cas particulier exposé juste après. Le législateur aurait sans doute mieux fait d'utiliser le terme « exprès » en vue d'éviter tout doute.

Cette interprétation s'explique par le fait que le législateur a déjà prévu un mécanisme de présomption. Si le bailleur ne manifeste pas son refus dans les deux mois de la notification, alors son consentement sur la sous-location est présumé²⁶². Pour assurer une correcte information du bailleur et pour que le mécanisme fonctionne, il était nécessaire de prévoir des formalités d'envoi²⁶³. Le texte indique ainsi qu'il faut communiquer un projet de sous-location par envoi recommandé, sans toutefois préciser de délai dans lequel il faut l'envoyer, le délai de deux mois n'étant utilisé que pour présumer l'accord du bailleur. Dans une version antérieure, l'avant-projet de décret avait prévu un délai d'opposition de la part du bailleur de 15 jours, mais ce fut jugé bien trop court et cela ne prenait pas en compte les éventuelles vacances²⁶⁴, sans doute la raison qui poussa le législateur à adopter ce délai bien plus long. Puisque les hypothèses où la sous-location est rendue possible sont des situations d'éloignement assez long, il s'agit sans doute de cas où l'étudiant en aura connaissance longtemps à l'avance et ce délai ne nous semble donc pas déraisonnable.

Justement, cet assouplissement de la sous-location s'applique dans une situation particulière : « l'éloignement de l'étudiant de son lieu d'études habituel pour une durée supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études »²⁶⁵. L'hypothèse la plus visée est bien évidemment le séjour d'échange, c'est pourquoi certains parlent de « sous-location *Erasmus* »²⁶⁶. Il est vrai que dans une de ses premières versions, l'avant-projet de décret s'appliquait uniquement à cette

260 Article 82 du décret wallon.

261 Article 47, alinéa 1^{er} du décret wallon.

262 Article 82, §1er, alinéa 1^{er} du décret wallon.

263 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Annexes, *Doc. Parl. w.*, sess. 2017-2018, Avis du CESW, Annexe 9, p.163, ci-après référencé « Avis du CESW ».

264 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Annexes, *Doc. Parl. w.*, sess. 2017-2018, Avis du Conseil Francophone du Notariat Belge, Annexe 12, p.186 et Avis du SNPC, *op. cit.*, p.206.

265 Article 82, §1er, alinéa 1^{er} du décret wallon.

266 E.BEQUIN, *op. cit.*, p.595 et D.CHEVALIER, *op. cit.*, p.560.

situation, ce qui fut ardemment critiqué. Il était en effet très clair que l'*Erasmus* n'est pas la seule circonstance où l'étudiant peut être amené à quitter temporairement son kot²⁶⁷. Ne sont évidemment visés que les éloignements qui ont pour objet la « poursuite des études », pour éviter de pouvoir sous-louer trop facilement pour des raisons non-valables²⁶⁸. La preuve de cet éloignement, qui doit durer au moins un mois, repose sur l'étudiant lui-même, et non le preneur. On ne trouve cependant pas dans le décret de formalités ou délais particulier pour la communication de cette preuve d'éloignement, ce qui peut laisser penser qu'il est tout à fait possible de le faire après la communication du projet de sous-location²⁶⁹.

Quant à la sous-location elle-même, le législateur s'est voulu vigilant en précisant bien que cette possibilité existe non seulement au profit de l'étudiant mais aussi pour le preneur dans l'hypothèse où il n'est pas lui-même l'étudiant amené à être éloigné de son lieu d'études habituel. Cela nous montre bien que le décret appréhende bien la réalité selon laquelle le preneur d'un bail étudiant ne sera pas forcément, et nous pensons assez rarement, l'étudiant lui-même, mais plus souvent ses parents ou une autre personne qui pourvoit à son entretien²⁷⁰.

L'article 82 a bien pris le soin d'adapter correctement la sous-location au bail étudiant et éviter les mêmes problèmes que ceux rencontrés dans le régime bruxellois²⁷¹. Il précise bien que la sous-location ne peut être faite qu'au profit d'un étudiant, ce qui implique que seront appliquées au contrat de sous-location les dispositions du décret sur le bail étudiant²⁷², donc des dispositions analogues à celles du contrat principal entre le bailleur et le preneur ou l'étudiant. Le problème est que le législateur ne s'est pas aventuré assez loin et n'a ainsi pas prévu de sanction pour cette obligation de sous-location par ou pour le compte d'un étudiant. Cela oblige donc à appliquer le droit commun des obligations, pas forcément très satisfaisant pour les parties²⁷³. Un autre problème est que le décret ne précise pas ce qu'il en est de l'étendue de cette sous-location, si elle peut être totale ou non²⁷⁴.

L'étudiant a également des obligations préalables vis-à-vis du sous-locataire. Il doit ainsi l'informer préalablement de sa qualité, l'étendue de ses droits et la durée du bail restant à courir²⁷⁵.

267 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.155 et Avis de la FEF, *op. cit.*, p.189. Les associations étudiantes visent notamment l'hypothèse du stage dans une autre ville.

268 V.PAUWELS, *op. cit.*, p.193. Les travaux préparatoires excluent notamment l'hypothèse du retour chez les parents.

269 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.181.

270 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Commentaire des articles, *Doc. Parl. w.*, sess. 2017-2018, n°985, n°1, p.20.

271 Voir *supra*, Partie II, 3., a) La sous-location étudiante à Bruxelles, pp.32-34.

272 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.182.

273 *Ibid.*, pp.181-184.

274 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.155.

275 Article 82, §2, alinéa 2 du décret wallon.

Cette dernière information se révèle particulièrement importante puisque la durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail restant à courir²⁷⁶, comme pour la sous-location normale²⁷⁷. Le choix de faire porter cette responsabilité sur l'étudiant pose cependant question d'un point de vue purement juridique ; l'étudiant peut en effet ne pas être le preneur, et donc ne pas du tout être partie au contrat avec le sous-locataire. Il est donc curieux de faire peser cette obligation sur lui, d'autant plus que se posent à nouveau de nombreuses interrogations liées au régime de sanctions applicables²⁷⁸.

Outre cette information précontractuelle, il existe également une obligation d'information en cas de résiliation anticipée du bail par l'étudiant ou le preneur. Le décret indique ainsi que si il souhaite mettre fin anticipativement au bail, l'étudiant ou le preneur doit donner congé simultanément au bailleur et au sous-locataire²⁷⁹. Nous ne pouvons que saluer cette disposition, qui permet d'éviter les éventuels problèmes qu'on peut retrouver dans le système bruxellois à ce propos²⁸⁰. Si on combine cela avec l'obligation de préavis de deux mois, la solution nous semble raisonnable en vue d'une correcte information de toutes les parties présentes en tenant compte de la durée (courte) du bail d'étudiant. Nous pouvons regretter cependant que ne soit pas prévue d'indemnité pour le sous-locataire, lui aussi étudiant, comme c'est le cas pour le régime bruxellois. Pour être plus modéré, nous aurions pu imaginer une indemnité d'un mois de loyer, voire même une possibilité de rester dans les lieux loués via un droit de préférence de reprise du bail, ce qui aurait été une situation plus qu'équitable, assurant la continuité pour le bailleur et le sous-locataire.

Pour en terminer avec cette analyse de l'article 82, il s'agit tout de même de préciser que pour éviter tout problème, le législateur décretaal a indiqué que l'étudiant ou le preneur sont seuls responsables vis-à-vis du bailleur de l'observation des dispositions sur la sous-location²⁸¹. Il n'y a en effet aucun contrat entre le bailleur et le sous-locataire qui va occuper son bien²⁸², il était donc nécessaire de prévoir cette hypothèse directement dans le texte pour éviter toute contestation.

D'une part, le gros avantage de ce système wallon est qu'on peut y trouver des dispositions fixant une hypothèse de sous-location dans la partie dédiée au bail étudiant. Or, faut-il rappeler que ces dispositions sont impératives et que dès lors, les parties ne peuvent y déroger par convention²⁸³ ? Le texte s'adapte ainsi bien notamment au phénomène des *Erasmus*, qui se démocratisent, et leurs

276 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.183.

277 Article 47, alinéa 4 du décret wallon.

278 C.HÉLAS, *op. cit.*, pp.181-184.

279 Article 82, §2, alinéa 3 du décret wallon.

280 Voir *supra*, Partie II, 3., a) La sous-location étudiante à Bruxelles, pp.32-34.

281 Article 82, §3 du décret wallon.

282 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.181.

283 Voir *supra*, Partie II, 2., d) Nature du régime, pp.30-31.

conséquences pour le logement étudiant²⁸⁴. Nous saluons donc positivement cette initiative du législateur wallon, qui s'est démarqué du texte bruxellois par de très bonnes idées.

D'autre part, ce système est loin d'être parfait. Le souci principal est que malgré l'instauration d'un régime de présomption, tout repose encore sur l'accord du bailleur. Certains estimaient cela illogique car il y a dans la pratique reprise des droits et obligations du preneur par le sous-locataire, et donc la situation n'est de toute façon pas trop défavorable au bailleur, une simple notification devrait suffire²⁸⁵. Nous comprenons cependant que la protection ne peut aller aussi loin, et qu'il s'agit aussi de protéger le bailleur. En réalité, nous sommes plutôt partisans de toujours laisser ce choix au bailleur, mais en le modalisant. Nous pensons spontanément à un système analogue à celui de la cession de bail, où le bailleur ne peut refuser que pour de justes motifs²⁸⁶. Cela n'aurait pas été si contraignant étant donné qu'en cas de problème, c'est l'étudiant ou le preneur qui répond du sous-locataire²⁸⁷. Nous regrettons également l'absence d'un système de cession au sous-locataire en cas de résiliation anticipée par le preneur ou l'étudiant. Toutes ces pistes d'amélioration pourraient servir, nous l'espérons, à protéger un maximum toutes les parties présentes au contrat, et en facilitant la mobilité grandissante des étudiants.

4. Précompte immobilier

Disposition autrefois uniquement présente dans le régime du bail de résidence principale²⁸⁸, il est dorénavant également interdit de mettre le précompte immobilier de l'habitation loué à charge du preneur d'un bail étudiant ou de logement étudiant²⁸⁹. Le législateur fédéral justifiait à l'époque cette interdiction par la volonté d'« assurer une vision claire et précise de ses engagements » au preneur²⁹⁰. Il est toutefois important de noter que cette limitation ne concerne que le précompte immobilier et pas les éventuelles autres taxations du bien loué²⁹¹.

Cette interdiction s'inscrit pour le régime wallon dans une volonté plus générale de limiter le coût financier des logements étudiants²⁹². Cela passe notamment par le biais de réductions d'impôts ou encore l'octroi d'aides au logement pour certains étudiants²⁹³.

284 D.CHEVALIER, *op. cit.*, p.560.

285 Avis de la FEF, *op. cit.*, p.189.

286 Voir *infra*, Partie II, 3., a) La sous-location étudiante à Bruxelles, pp.32-34.

287 Article 82, §3 du décret wallon.

288 V.DEFRAITEUR, *op. cit.*, p.122.

289 Article 83 du décret wallon et article 226 du code bruxellois.

290 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.169.

291 V.DEFRAITEUR, *op. cit.*, p.122.

292 C.DE RUYT, *op. cit.*, p.93.

293 Article 18 du décret wallon du 19 juillet 2018 portant des dispositions fiscales diverses.

5. Durée du bail

a) *Durée de principe : un an ou douze mois*

La courte durée du bail étudiant est l'une de ses principales singularités. Et là déjà, une légère différence existe entre le texte wallon et le texte bruxellois. Le décret wallon indique que le bail étudiant est « réputé conclu pour une durée d'un an »²⁹⁴, tandis que le code bruxellois du logement indique lui que le bail de logement étudiant est « réputé conclu pour une durée de douze mois »²⁹⁵. Même si cette divergence minime dans le texte reste sans véritable implication pratique, cela illustre bien que le législateur wallon n'a pas fait que reprendre le texte bruxellois. Cette durée s'appliquera non seulement si les parties le prévoient expressément mais aussi si les parties restent silencieuses sur la durée²⁹⁶.

Lorsque les associations étudiantes ont été amenées à se prononcer sur ce point, toutes n'ont pas eu la même réaction. Plus modérée, l'Unécof y a vu là un bon compromis pour garantir à la fois une certaine stabilité pour les étudiants et une sécurité juridique satisfaisante pour les bailleurs²⁹⁷. La Fédération des Étudiants Francophones (FEF) s'est quant à elle montrée davantage déçue par cette durée de principe. Il était en effet réclamé par de nombreux étudiants une durée inférieure, possiblement 10 mois²⁹⁸, cela répondant à la réalité selon laquelle les étudiants occupent très rarement leur kot durant l'été,²⁹⁹ préférant partir en vacances et/ou rentrer en famille.

Selon la FEF, il fallait en outre que cette durée de 10 mois soit obligatoire, et qu'une possibilité de prolongation de deux mois existe uniquement au profit du locataire³⁰⁰. L'idée derrière cela est que si cette durée n'est pas obligatoire, alors dans des villes où la concentration étudiante est la plus forte, il y aurait une forme de concurrence malsaine : face à plusieurs candidats locataires, le bailleur privilégierait en effet celui qui lui garantirait une durée plus longue³⁰¹. On peut aisément comprendre que cette proposition n'ait pas été suivie car nombre de propriétaires auraient été défavorables à cette mesure et n'auraient dès lors pas louer leur bien à des étudiants, ne pouvant se permettre de perdre deux mois de loyers. En voulant à tout prix protéger l'étudiant, ce régime réduirait en réalité l'offre de logements et empêcherait de nombreux étudiants de trouver un kot.

294 Article 80, alinéa 1er du décret wallon.

295 Article 256, §1er du code bruxellois.

296 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.171.

297 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.153.

298 Avis de la FEF, *op. cit.*, p.188.

299 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, p.235.

300 Avis de la FEF, *op. cit.*, p.189.

301 *Ibid.*, p.188.

b) *Durée supérieure*

Qu'en serait-il alors des baux conclus pour une durée excédant un an (ou 12 mois) ? La solution est en réalité assez simple, même si elle diverge entre les régions à cause de la nature juridique différente des règles. En région wallonne, du fait du caractère complètement impératif des règles³⁰², un bail qui excéderait cette durée sera réputé conclu pour un an³⁰³. Cette solution est assez logique tant au niveau juridique qu'au niveau téléologique : permettre aux parties de conclure une durée plus longue ferait perdre au régime du bail étudiant une bonne partie de sa substance et là encore, une concurrence verrait le jour entre les différents candidats locataires.

En région bruxelloise, ce régime est pour rappel un régime volontaire³⁰⁴. De ce fait, la limitation avancée ci-avant n'est pas valable. Et en réalité, la solution est toute autre puisqu'un bail d'une durée supérieure n'entrera quoiqu'il arrive pas dans le champ d'application du régime, le code le précisant bien³⁰⁵. Cela illustre une nouvelle fois le fait que le régime bruxellois est bien moins protecteur que ne l'est le régime wallon, en voulant respecter plus la volonté des parties.

c) *Durée inférieure*

La réponse est plus uniforme lorsqu'on traite de baux conclus pour une durée inférieure à la durée de principe. Tant le texte wallon que le texte bruxellois indiquent que cette durée s'applique sauf si les parties conviennent d'une durée inférieure³⁰⁶. Le législateur bruxellois s'est voulu davantage précis en indiquant clairement que cette durée inférieure doit être prévue par une « clause », ce qui suppose nécessairement que cette durée inférieure n'est possible que si le contrat le prévoit expressément.

A l'inverse, le décret wallon est plus vague puisqu'il laisse entendre que les parties peuvent « convenir » d'une durée inférieure. Rien dans l'article 80 ne laisse cependant comprendre qu'il doit forcément s'agir d'un écrit. Cela ne veut pas dire qu'un accord oral suffirait ou qu'une durée inférieure à un an pourrait être établie tacitement, puisqu'il s'agit de rappeler que le bail doit être établi par écrit et que cet écrit doit contenir la durée du bail à titre de mention obligatoire³⁰⁷. Les travaux préparatoires ne permettent pas d'établir une solution à ce problème, et quoiqu'il en soit, il s'agirait surtout d'un problème de preuve certain³⁰⁸.

302 Voir *supra*, Partie II, 2., d) Nature du régime, pp.30-31.

303 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.171.

304 Voir *supra*, Partie II, 2., d) Nature du régime, pp.30-31.

305 Article 256, §1er du code bruxellois.

306 Article 80, alinéa 1er du décret wallon et Article 256, §1er du code bruxellois.

307 Article 3, §1er, 3° du décret wallon.

308 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.171.

6. Spécificités quant à la fin du bail

a) *Survenance du terme*

Même si le terme apparaît comme la cause la plus probable de la fin du bail, là aussi, législateurs wallon et bruxellois n'ont pas pris exactement la même route. Le décret wallon s'est voulu assez égalitaire pour les parties, chacune pouvant mettre fin au bail à l'expiration du terme moyennant un préavis d'un mois³⁰⁹. Par souci de précision, le législateur décrétoal aurait sans doute dû utiliser la notion de « congé assorti d'un préavis d'un mois », plus appropriée³¹⁰. Ce régime s'avère assez adéquat étant donné que les étudiants obtiennent leurs résultats fin juin, et auront encore alors quelques temps après pour notifier leur volonté de rester ou non. On le sait, les résultats d'une année peuvent déterminer fortement la poursuite ou l'arrêt des études.

Le régime bruxellois fait quant à lui une distinction selon la partie qui veut mettre un terme au contrat³¹¹. Pour ce qui est du bailleur, il peut y mettre fin à l'expiration du terme convenu ou réputé par un congé de 3 mois avant l'expiration. Le preneur est quant à lui plus avantageux puisqu'il peut y mettre fin à tout moment avec un préavis de deux mois, qui ne s'appliquera pas si le bail vient à échéance. Ces délais restent assez longs au vu de la courte durée du bail et l'on peut s'interroger sur les raisons qui poussent le législateur à une telle différence.

b) *Prorogation du bail d'un an ou douze mois*

Tant le régime wallon que bruxellois prévoient une possibilité de prorogation du bail d'un an ou de douze mois si l'étudiant continue à occuper le bien sans opposition de la part du bailleur après la survenance du terme³¹². Le texte indique bien que le bail est prorogé aux mêmes conditions, ce qui n'empêche pas une éventuelle indexation du loyer³¹³.

Une première remarque doit à nouveau être faite sur la terminologie utilisée par le législateur. Le décret et le code parlent clairement de « prorogation », c'est à dire la prolongation ou l'extension du contrat existant³¹⁴. Or, il s'agit de se rappeler que la durée maximale d'un bail étudiant est d'un an ou douze mois, et que pareille extension ne ferait pas de sens ; au vu du caractère impératif des règles³¹⁵, le terme « reconduction tacite » apparaît ainsi comme bien plus adéquat car supposant la conclusion d'un nouveau contrat³¹⁶. L'article 79, §1er du décret wallon et

309 Article 80, alinéa 2 du décret wallon.

310 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.172.

311 Article 256, §2 du code bruxellois.

312 Article 80, alinéa 2 du décret wallon et Article 256, §3 du code bruxellois.

313 Le code bruxellois renvoie d'ailleurs à son propre article 240 sur le régime d'indexation.

314 <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/prorogation.php>

315 Voir *supra*, Partie II, 2., d) Nature du régime, pp.30-31.

316 C.HÉLAS, *op. cit.*, pp.172-173.

l'article 253, §2 du code bruxellois vont d'ailleurs dans ce sens puisqu'ils exigent la fourniture d'une nouvelle attestation d'inscription en cas de prorogation³¹⁷.

Lire uniquement cette phrase sur la prorogation serait incomplet, car elle pourrait laisser penser que le simple fait que l'étudiant continue à occuper les lieux sans objection de la part du bailleur suffit. Il faut en réalité la lire au regard des règles déjà évoquées en matière de fin du bail étudiant³¹⁸, et notamment l'existence ou non d'un congé. Nous sommes bien là face à une double condition, que Céline HÉLAS analyse parfaitement³¹⁹ et que nous ne développerons donc pas ici. A noter cependant que le législateur bruxellois s'est une nouvelle fois avéré plus prudent. L'article 256 indique en effet les termes « nonobstant un congé »³²⁰, ce qui laisse donc penser que la condition d'occupation continue prévaut sur celle d'absence de congé notifié.

c) *Prorogation du bail d'une durée inférieure*

Le bail étudiant conclu pour une durée inférieure à un an/douze mois peut lui aussi faire l'objet d'une prorogation. Les deux textes régionaux sont identiques dans leur régime³²¹ : en cas d'absence de congé notifié par l'une des parties et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition de la part du bailleur, alors le bail est réputé conclu pour un an. La question ne se pose plus ici, on peut effectivement parler de « prorogation » du bail puisque les problèmes terminologiques évoqués plus haut³²² ne s'appliquent plus.

En l'absence de délai de préavis spécifique, il nous semble logique de reprendre le délai normal, identique à celui prévu pour un bail d'un an ou douze mois³²³. De même, les problèmes liés à la double condition de congé et d'occupation continue sans opposition du bailleur se posent là encore, le législateur bruxellois ayant fait cette fois la même approximation que le législateur wallon³²⁴.

Au moment de commenter le projet de décret, l'Unécof s'était voulue très protectrice³²⁵. Pour ce type de bail étudiant de durée inférieure à un an, elle souhaitait en effet limiter la possibilité de congé au seul étudiant. L'idée était que cela ne serait pas très préjudiciable pour le bailleur puisque cela n'avait pour conséquence que de prolonger le bail de quelques mois, et qu'il pouvait

317 *Ibid.*, p.173.

318 Voir *supra*, Partie II, 6., a) Survenance du terme, p.40.

319 C.HÉLAS, *op. cit.*, pp.173-176.

320 Article 256, §3 du code bruxellois.

321 Article 80, alinéa 3 du décret wallon et Article 256, §4 du code bruxellois

322 Voir *supra*, Partie II, 6., b) Prorogation du bail d'un an ou douze mois, pp.40-41.

323 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.176.

324 Voir *supra*, Partie II, 6., b) Prorogation du bail d'un an ou douze mois, pp.40-41.

325 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.153.

toujours y mettre fin à l'expiration de l'année³²⁶. Le législateur décretaal n'a cependant pas suivi cette idée en permettant à chacune des parties de donner un congé, se voulant là encore plus égalitaire entre les parties.

d) *Facultés de résiliation anticipée offertes à l'étudiant*

i. Principes

Le public étudiant a besoin de souplesse particulière³²⁷ et du fait de sa durée relativement courte, le régime du bail étudiant devait offrir aux locataires des possibilités de résiliation plus simples. Une fois n'est pas coutume, le législateur bruxellois s'est montré bien plus protecteur quant aux règles de base de la résiliation anticipée. Elle peut en effet survenir à tout moment moyennant préavis de 2 mois³²⁸ et sans indemnité³²⁹. Pour toutefois limiter cette faculté offerte aux étudiants, il est néanmoins prévu que les baux de moins de trois mois ne peuvent faire l'objet d'une résiliation anticipée³³⁰.

En région wallonne, les règles de base sont nettement moins avantageuses. Certes, la résiliation anticipée existe, mais elle est soumise à plusieurs conditions³³¹. Elle n'est ainsi possible que moyennant un préavis de deux mois et une indemnité de trois mois de loyer. De plus, le congé ne peut être donné après le 15 mars. Plusieurs points de ces conditions méritent selon nous une étude plus poussée.

Pour ce qui est de la possibilité de résiliation à tout moment, son existence même a été remise en cause. Ainsi, le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) a estimé ce régime bien trop protecteur des étudiants. Ils expliquent en effet que les biens destinés au logement étudiant ne peuvent être mis en location que pendant certaines périodes de l'année bien précises³³². Permettre à l'étudiant de partir plus tôt met donc le bailleur dans une situation fort inconfortable, d'autant qu'il existe déjà des possibilités de résiliation sans indemnité pour certaines circonstances particulières³³³. Nous estimons cependant que l'indemnité de résiliation de trois mois vient en réalité tempérer cette faculté, tout d'abord de par son caractère dissuasif³³⁴. De plus, trois mois de loyer

326 *Ibid.*, p.154

327 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, pp.235-236. Comme le dit très bien le professeur BERNARD, les problèmes peuvent survenir non seulement en fin d'année, mais également en plein cours d'année, obligeant l'étudiant à quitter anticipativement son kot.

328 Article 256, §2, alinéa 2 du code bruxellois.

329 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, p.236.

330 Article 256, §2, alinéa 3 du code bruxellois

331 Article 81, §1er, alinéas 1^{er} et 2 du décret wallon.

332 Avis du SNPC, *op. cit.*, pp.205-206.

333 Voir *infra*, Partie II, 6., d), ii. La résiliation sans indemnité en Région wallonne, pp.44-46.

334 C.HÉLAS, *op. cit.*, pp.177-178.

permettent tout de même de couvrir une bonne partie de la perte du bailleur. Imaginons l'exemple d'un étudiant qui notifie le départ de son kot au mois de février. Le logement sera donc disponible en mai mais le bailleur se verra attribué une indemnité couvrant les loyers jusqu'au mois de juin, avant d'être possiblement loué à nouveau dès le mois d'août ou septembre. La perte n'est donc pas si catastrophique que l'avis du SNPC peut le laisser penser, et nous apparaît comme une solution équitable au vu du déséquilibre financier qui peut exister de base entre le bailleur et l'étudiant.

En ce qui concerne le délai de préavis, les dispositions sur le bail étudiant indique clairement que son point de départ est le premier jour du mois qui suit la notification du congé³³⁵. L'on peut s'interroger sur la nécessité d'indiquer le point de départ du délai étant donné que l'article 30 du décret indiquait déjà des règles identiques³³⁶. C'est donc là une répétition dont aurait pu se passer le législateur.

Enfin, le point qui est sans doute le plus novateur de cette disposition est l'interdiction de notifier un préavis après la date du 15 mars. Afin de bien comprendre d'où provient cette date précise, il s'agit de se replonger dans les travaux préparatoires³³⁷. Le but est en réalité d'éviter une généralisation des préavis donnés fin mars pour éviter le paiement des mois de juillet et août³³⁸, les étudiants occupant très rarement leur kot en cette période de l'année³³⁹. Nous sommes néanmoins en droit de nous interroger sur la pertinence d'une telle date, même si l'idée de base est bonne et est un bon moyen de protéger les propriétaires. La date du 15 pose d'abord question, puisque le point de départ du délai est de toute façon le premier jour du mois qui suit la notification³⁴⁰, dès lors, que le congé soit donné début mars ou fin mars ne change absolument rien, puisque le préavis commencera à courir le 1^{er} avril³⁴¹. Le législateur décrétaal aurait sans doute du directement indiquer que le congé ne pouvait être donné en avril.

Toujours concernant cette date du 15 mars, qu'en est-il alors des baux d'une durée inférieure à un an ? Nous pensons ici notamment aux baux conclus par des étudiants partant en séjour d'échange un quadrimestre et n'en louant dès lors qu'un. Des problèmes d'égalité pourraient survenir selon que l'étudiant loue le bien au premier ou au second quadrimestre³⁴². Nous estimons que le décret devrait plutôt indiquer une fraction du bail durant laquelle un congé ne peut être donné, cela pourrait par exemple donner ceci :

335 Article 81, §2 du décret wallon

336 E.BEUGNIN, *op. cit.*, p.595.

337 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Commentaire des articles, *Doc. Parl. w.*, sess. 2017-2018, n°985, n°1, p.19

338 Exposé des motifs, n°19 et V.PAUWELS, *op. cit.*, pp.192-193.

339 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, p.235.

340 Article 81, §2 du décret wallon.

341 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.177.

342 *Ibid.*, pp.177-178.

« Art 81.

§1er Le preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé assorti d'un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité de trois mois de loyer.

Ce congé ne peut toutefois pas être donné durant la seconde moitié du bail ou dans les trois derniers mois de celui-ci.

[...]».

ii. La résiliation sans indemnité en région wallonne

Dans le souci de répondre au grand besoin de mobilité du public étudiant³⁴³, et après la demande de plusieurs associations étudiantes³⁴⁴, le législateur wallon a prévu différentes hypothèses où l'étudiant (ou le preneur) n'a pas à payer la fameuse indemnité de résiliation de trois mois. Ces situations sont au nombre de quatre³⁴⁵ :

- L'irrecevabilité ou le refus d'inscription.
- L'abandon d'études.
- La cession du bail, avec accord du bailleur.
- Le décès d'un proche.

Cette liste est exhaustive, seules les situations visées là peuvent permettre une résiliation anticipée sans indemnité. Cela est en effet nécessaire afin que l'exception ne devienne pas la règle³⁴⁶, qui reste celle de la résiliation avec préavis et indemnité. A noter que même si ces hypothèses sont rencontrées, sauf exception, le préavis reste de rigueur et ne pourra pas être donné après le 15 mars.

Irrecevabilité ou refus d'inscription. La première situation est celle d'un étudiant qui ne peut finalement pas s'inscrire pour ses études. L'irrecevabilité peut se définir comme la situation où l'étudiant ne remplit pas les conditions d'accès aux études ou ne respecte pas les dispositions du règlement des études visées³⁴⁷. On vise notamment le cas d'un étudiant qui ne remplirait pas certaines formalités d'admission, comme un examen d'entrée ou le paiement des frais d'inscription, voire un dossier rendu tardivement³⁴⁸. Le refus d'inscription vise quant à lui la situation où l'établissement d'études n'accepte pas le candidat étudiant pour diverses raisons bien précises³⁴⁹,

343 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, p.236.

344 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, pp.154-155 et Avis de la FEF, *op. cit.*, p.189.

345 Article 81, §1er, alinéa 3 du décret wallon.

346 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.154.

347 Article 95 du décret « paysage ».

348 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.154.

349 Article 96 du décret « paysage ».

comme par exemple le fait qu'il ne soit plus finançable ou qu'il aurait été exclu d'un autre établissement pour fraude ou faute grave.

On pourrait estimer que cette situation est en réalité une absurdité juridique : puisque l'étudiant n'est finalement pas inscrit, il ne pourrait apporter la preuve de sa qualité d'étudiant, qui est une condition d'application du régime³⁵⁰. Selon nous, cette possibilité s'avère tout de même utile car si en effet, l'étudiant n'apporte pas la preuve de sa qualité d'étudiant, le bail sera requalifié en bail d'habitation de droit commun³⁵¹. Or, ce type de bail ne prend pas en compte les spécificités de la vie étudiante, et il n'existe pas de faculté de résiliation anticipée pour irrecevabilité ou refus d'inscription. Il peut cependant arriver que voir son inscription menée en échec pousse l'étudiant à changer d'études, possiblement de ville, et donc de logement. De plus, il s'agit de se mettre à la place des parties, qui ont toutes deux cru conclure un bail soumis aux dispositions plus protectrices sur le bail étudiant. En vue de respecter la volonté des parties et de ne pas les prendre par surprise, il s'avère donc utile de ne pas en changer les règles aussi facilement, et il est logique d'estimer qu'entre la conclusion du bail et le moment où est notifié l'irrecevabilité ou le refus d'inscription, le bail est effectivement soumis aux règles du bail étudiant³⁵². Ne pas donner d'effet rétroactif à la requalification permet donc d'un côté de protéger l'étudiant davantage et d'un autre côté, cela n'est pas vraiment dommageable pour le bailleur qui pensait de toute façon conclure un bail étudiant.

Comme pour qu'il y ait une contrepartie à cet avantage laissé aux étudiants³⁵³, il est cependant précisé que c'est à l'étudiant à apporter la preuve de son irrecevabilité ou du refus de son inscription. Le décret indique ainsi qu'il doit communiquer au bailleur les documents justificatifs par lesquels l'établissement d'études atteste de l'irrecevabilité ou du refus³⁵⁴. Ils doivent être communiqués dans le mois suivant la notification du congé.

Abandon d'études. Est ici envisagée la situation dans laquelle « l'étudiant met réellement fin à ses études pour se rendre disponible sur le marché du travail et dispose donc d'une attestation d'abandon de l'établissement d'enseignement secondaire ou supérieur dans lequel l'étudiant est inscrit »³⁵⁵. On peut regretter cependant une nouvelle répétition dans les termes, puisque la définition dit déjà que pour qu'il y ait abandon d'études, il faut une attestation, or l'article 81 du décret réaffirme à nouveau que l'abandon d'études doit être attesté par l'établissement

350 C.HÉLAS, *op. cit.*, pp.178-179.

351 Voir *supra*, Partie II, 2. Champ d'application, pp.24-31.

352 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.178.

353 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, pp.154-155.

354 Article 81, §1er, alinéa 3, 1° du décret wallon.

355 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w. sess. 2017-2018, n°985, n°1, p.19.

d'enseignement. Même si cette définition est plus qu'importante pour bien saisir les différentes hypothèses où l'indemnité de résiliation n'est pas due, elle ne figure pas dans le texte lui-même, au grand regret de certains, comme le SNPC par exemple³⁵⁶. L'étudiant peut abandonner ses études pour diverses raisons, comme la réorientation, l'échec ou la maladie³⁵⁷.

Cette faculté de résiliation sans indemnité fut quelque peu critiquée, notamment parce qu'elle n'était pas modalisée. La crainte du Conseil Francophone du Notariat Belge (CFNB) était en effet que face au fort taux d'abandon en première année d'études, les étudiants commençant leurs études aient beaucoup de mal à trouver un logement³⁵⁸. Ils proposaient ainsi d'ajouter des conditions, comme par exemple un certain délai à partir du début du bail ou une obligation de trouver un repreneur³⁵⁹. Cela aurait sans doute compliqué le système plus qu'il ne l'est déjà et accumuler les conditions n'étaient sans doute pas une bonne idée, nous comprenons donc que le législateur wallon n'ait pas suivi cette idée.

Cession du bail. La troisième hypothèse n'est pas un cas où l'étudiant est seul maître de la situation. Il peut en effet se passer du paiement de l'indemnité si il cède son bail à un repreneur. Cela nécessite cependant un double accord du bailleur³⁶⁰ : sur la cession de bail elle-même, mais aussi sur le candidat proposé par l'étudiant pour le reprendre. Celui-ci ne peut refuser le cessionnaire uniquement pour des justes motifs. Nous estimons cependant que le législateur a émis deux approximations à ce stade ; dans un premier temps, il n'a pas défini ce qu'on entend par juste motif, et il semble donc que ce sera au juge d'estimer si les moyens invoqués peuvent constituer des « justes motifs », ce qui pose des questions de sécurité juridique, tant pour le bailleur que pour les étudiants.

De plus, le législateur n'a indiqué cette justification du refus que pour le candidat cessionnaire, et pas pour la cession de bail elle-même. On peut donc penser que le bailleur dispose d'une grande marge d'appréciation et peut simplement refuser la cession elle-même sans avoir à véritablement se justifier, ce que nous regrettons.

Deux dernières remarques peuvent être formulées pour conclure sur la cession. Celle-ci doit avoir lieu dans un certain délai, à savoir au plus tard le dernier jour du préavis³⁶¹. Rien n'indique que la volonté de céder le bail doit être communiquée en même temps que le congé, et l'étudiant

356 Avis du SNPC, *op. cit.*, p.204.

357 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.154.

358 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Annexes, *Doc. Parl. w.*, sess. 2017-2018, Avis du CFNB, Annexe 12, p.186, ci-après référencé « Avis du CFNB ».

359 *Ibid.*, p.186.

360 Article 81, §1er, alinéa 3, 2° du décret wallon.

361 *Ibidem*.

peut donc faire part de cette volonté même après celui-ci, tant que le délai de préavis n'est pas expiré³⁶². Enfin, il est à noter qu'il ne faut pas confondre la cession du bail comme faculté de résiliation sans indemnité de l'article 81 avec la faculté de sous-location déjà évoquée³⁶³. Cette dernière est en effet limitée à l'hypothèse de l'éloignement du lieu d'études, ce qui n'est pas le cas de la cession du bail ici étudiée.

Décès du parent ou de la personne responsable. N'est pas forcément ici visée la situation où c'est le preneur lui-même qui décède³⁶⁴. En effet, cette hypothèse ne recouvre pas l'ensemble des réalités et il arrive très fréquemment dans la pratique que le bail soit conclu au nom de l'étudiant mais qu'en réalité, la charge économique repose sur d'autres personnes, le plus souvent ses parents. L'idée sous-jacente est que cette circonstance peut rendre très difficile voire même impossible le respect de l'obligation de payer le loyer³⁶⁵. Le législateur a été vigilant quant à l'étendue de cette hypothèse : elle vise non seulement le parent, mais aussi « la personne responsable qui pourvoit l'entretien de l'étudiant en remplacement et/ou à défaut de ses deux parents », comme par exemple un beau-parent ou encore un membre de sa famille³⁶⁶.

Au vu de la gravité de cette circonstance, le législateur a fait à l'étudiant une faveur en enlevant l'interdiction de donner congé après le 15 mars³⁶⁷. Cette faveur est quelque peu limitée cependant, car d'un côté, le préavis de deux mois reste tout de même d'application, et d'un autre repose tout de même sur l'étudiant une double charge de preuve ; il doit en effet prouver à la fois le décès de la personne, mais aussi la charge d'entretien qui pesait sur le défunt. Cette terminologie n'est pas sans nous rappeler fortement les règles applicables en matière familiale pour les contributions alimentaires.

iii. La résiliation pour justes motifs en région bruxelloise

Les règles de résiliation anticipée par l'étudiant étant déjà de base nettement plus avantageuse dans le régime bruxellois³⁶⁸, il est logique qu'il n'existe pas autant d'hypothèses que dans le décret wallon. En réalité, prévoir des conditions de résiliation anticipée sans frais n'aurait aucun sens puisque le code bruxellois ne prévoit déjà pas d'indemnité de base³⁶⁹.

362 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.179.

363 Voir *supra*, Partie II, 3. Sous-location, pp.32-36.

364 Article 46 du décret wallon.

365 C.HÉLAS, *op. cit.*, pp.179-180.

366 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Commentaire des articles, Doc. Parl. w., sess. 2017-2018, n°985, n°1, p.20.

367 Article 81, §1er, alinéa 3, 3° du décret wallon.

368 Voir *supra*, Partie II, 6., d), i. Principes, pp.42-44.

369 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, p.236.

Cela n'empêche que le législateur a prévu tout de même une hypothèse de résiliation toute particulière : la résiliation anticipée pour justes motifs³⁷⁰. Cela permet à l'étudiant de résilier le bail au moins un mois avant l'entrée dans les lieux, moyennant le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer. Le code ne donne pas de définition exacte ou d'exemple de juste motif mais on peut spontanément penser à la réorientation suite à un échec lors de l'examen d'entrée³⁷¹, le refus d'inscription ou encore le renvoi de son établissement d'études³⁷²

On pourrait penser que le délai d'un mois est assez court et que pour garantir la sécurité juridique au profit du bailleur, le législateur aurait dû prévoir un délai plus long. Nous ne sommes cependant pas convaincus puisque dans la pratique, les bailleurs semblent n'avoir aucun mal à retrouver un locataire un mois avant l'entrée dans les lieux puisqu'il s'agira souvent d'un mois avant la rentrée académique, où les examens de seconde session ne sont pas encore terminés et donc certains étudiants n'ont pas encore trouvé de kot. Cette disposition nous semble en réalité assez pertinente et arrange en fait les deux parties.

7. Articulation avec les autres régimes

a) *Bail de résidence principale*

La régionalisation du bail d'habitation a de facto entraîné également l'apparition de nouvelles règles en matière de bail de résidence principale, plus réglé par une loi fédérale donc³⁷³. Nous ne reviendrons pas sur les caractéristiques principales et les nouveautés de ce régime car cela n'est pas l'objet de ce mémoire et car d'autres auteurs l'ont très bien fait³⁷⁴. Nous verrons plutôt si il est possible pour l'étudiant d'affecter son logement à sa résidence principale et si oui, nous essaierons de comprendre comment les règles (impératives³⁷⁵) sur le bail étudiant en sont affectées. Nous pouvons ainsi distinguer trois corps de dispositions sur le bail de résidence principale différents :

- Les dispositions qui s'appliquent que l'étudiant affecte sa résidence principale ou non.
- Les dispositions qui s'appliquent uniquement si l'étudiant affecte sa résidence principale.
- Les dispositions qui sont exclues quoiqu'il arrive.

370 Article 256, §5 du code bruxellois.

371 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, p.236.

372 G.CARNOY., « Que faut-il savoir de la récente régionalisation du bail d'habitation à Bruxelles ? », <https://www.ipi.be/publications/toutes-les-publications/que-faut-il-savoir-de-la-recente-regionalisation-du-bail-dhabitation-bruxelles>

373 Loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale.

374 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, pp.227-233 et V.PAUWELS, *op. cit.*, pp.180-187.

375 Voir *supra*, Partie II, 2., d) Nature du régime, pp.30-31.

i. Dispositions applicables en tout temps

Nous sommes ici face à une spécificité du décret wallon : l'article 76 indique ainsi que les articles 58, §3 et 63 du décret s'appliquent au bail étudiant, et cela même sans qu'il y ait une quelconque affectation du bien loué à la résidence principale. Une première remarque doit être faite quant à l'importance de ces articles ; il est en effet précisé qu'ils s'appliquent « sans préjudice des dispositions du présent chapitre [sur le bail étudiant] »³⁷⁶. Cela semble donc donner une certaine primauté des dispositions régissant spécifiquement le bail étudiant sur celles empruntées au régime du bail de résidence principale en cas de contradiction entre les deux. Nous ne pouvons que souligner positivement cet ajout qui pourra régler bien des problèmes d'interprétation.

La première insertion concerne donc la possibilité de demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou la conversion de ceux-ci en charges réelles³⁷⁷. Il peut déjà être noté que l'article 58 ne s'applique pas dans son intégralité, ce qui peut s'expliquer assez logiquement par la courte durée du bail étudiant, qui aurait rendu la majorité de cette disposition inadaptée³⁷⁸. De plus, le décret indique bien que cette possibilité existe au profit de « chacune des parties », ce qui laisse donc sous-entendre que c'est bien au profit du preneur (qui n'est pas forcément l'étudiant) que cette faculté existe³⁷⁹. Cela semble assez logique puisque la charge économique reposera la grande majorité du temps sur le preneur lui-même (souvent un parent ou un proche) et qu'il serait assez absurde de laisser cette possibilité à l'étudiant qui n'est pas lui-même preneur.

L'autre disposition sur le bail de résidence principale applicable est celle sur la transmission de l'habitation louée³⁸⁰. L'article 63 prévoit une subrogation de l'acquéreur aux droits et obligations du bailleur à condition que le bail ait date certaine antérieure à l'aliénation. Il y aura quand même subrogation même sans date certaine antérieure si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. L'acquéreur dispose cependant de la possibilité de mettre fin au bail selon les règles de résiliation du bail de résidence principale³⁸¹. Cela nécessite cependant un congé de trois mois notifié dans les trois mois de la passation de l'acte authentique qui constate l'aliénation.

Cette disposition pose davantage de soucis que l'insertion de l'article 58. Tout d'abord, elle est inadaptée au régime du bail étudiant puisqu'elle vise une occupation du bien « par le preneur », or il est évident ici que le preneur ne sera pas toujours l'étudiant qui occupe les lieux, au

376 Article 76 du décret wallon.

377 Article 58, §3 du décret wallon.

378 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.162.

379 *Ibid.*, p.162.

380 Article 63 du décret wallon.

381 Article 55, §2 à §4 du décret wallon.

contraire³⁸². Une lecture trop littérale de cet article appliqué à un bail étudiant reviendrait donc à supprimer la subrogation dans les cas où le bail n'a pas date certaine antérieure et où le preneur n'occupe pas les lieux personnellement, alors même que l'étudiant pourrait les occuper depuis des années. Nous avons cependant confiance en la jurisprudence pour régler ce couac par une interprétation de l'article 63 adaptée au texte sur le bail étudiant.

Autre problème : l'indemnité de résiliation qui évolue selon le triennat dans lequel on se trouve³⁸³. Or, le bail étudiant est conclu pour une durée maximale d'un an³⁸⁴, ce qui semble rendre cette disposition totalement inadaptée. S'offrent alors à nous deux voies d'interprétation différentes³⁸⁵ : soit on considère que l'on est dans le premier triennat, auquel cas s'applique une indemnité de 9 mois de loyer (ce qui semble assez disproportionné au vu de la durée du bail étudiant), soit on adapte proportionnellement ce système de triennats à la durée du bail (ce qui implique d'aller plus loin qu'une simple interprétation). Dans les deux cas, il nous semble clair que le législateur, en voulant une protection analogue à celle conférée à la résidence principale, a créé là quelques imprécisions juridiques évitables et aurait mieux fait d'insérer directement des dispositions spécifiques dans le chapitre V.

ii. Affectation du bien à la résidence principale

Dans les deux textes, il est évident qu'il est possible d'affecter le logement étudiant à sa résidence principale³⁸⁶. Mais là où le législateur wallon a bien fait attention à préciser que c'est l'étudiant qui peut affecter sa résidence principale, le texte bruxellois fait l'erreur de parler de résidence principale du « preneur »³⁸⁷. Or, comme nous l'avons déjà indiqué plusieurs fois, c'est justement l'une des particularités du bail étudiant que le preneur ne soit pas forcément l'étudiant lui-même. Cette terminologie est donc regrettable et pourrait poser des problèmes pratiques importants, notamment une diminution considérable de l'application des règles du bail de résidence principale aux étudiants. Cette situation, bien que rare, reste toutefois possible³⁸⁸.

382 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.155.

383 Article 55, §4 du décret wallon.

384 Voir *supra*, Partie II, 5. Durée du bail, pp.38-39.

385 C.HÉLAS, *op. cit.*, pp.162-164.

386 Article 77 du décret wallon et article 255 du code bruxellois.

387 Article 255, alinéa 1^{er} du code bruxellois.

388 Le projet de décret mentionne ainsi l'hypothèse d'étudiants étrangers en séjour d'échange qui se doivent d'avoir une résidence principale en Belgique pour poursuivre leurs études (Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Commentaire des articles, *Doc. Parl. w.*, sess. 2017-2018, n°985, n°1, p.18).

Pour que l'étudiant (ou le preneur) puisse affecter le bien loué à sa résidence principale, des exigences de consentement doivent être remplies mais diffèrent assez fortement entre les Régions, notamment pour les raisons terminologiques évoquées juste avant. Le décret wallon exige un double consentement : l'accord exprès du bailleur et l'accord du preneur. Il y a là une différence notable avec le régime classique du bail de résidence principale³⁸⁹ puisque le consentement du bailleur doit ici être exprès. Cela s'explique peut-être par la rareté de cette situation et le fait que les parties doivent bien prendre conscience de leur engagement³⁹⁰, mais cela ne nous convainc pas. Il est selon nous curieux que, dans un régime voulant justement instaurer des règles plus favorables et adaptées aux étudiants, le législateur exige un tel surcroît de formalisme. Pour ce qui est de l'accord du preneur, le texte ne parle ici que d'« accord »³⁹¹, sans préciser si il doit être exprès ou tacite. En vue d'une interprétation plus favorable aux étudiants, nous estimons que si le législateur avait voulu un accord exprès du preneur, il l'aurait indiqué comme il l'a fait pour le bailleur. Quant à l'exigence d'accord du preneur elle-même, elle nous semble logique toujours dans cette idée que si le preneur n'est pas l'étudiant, ce sera souvent la personne qui pourvoit à son entretien, et qui supporte donc la charge économique du bail.

Le législateur bruxellois s'est quant à lui voulu moins exigeant quant au consentement puisque l'« accord exprès ou tacite du bailleur » suffit³⁹². Nous ne pouvons que saluer le fait que le texte n'exige pas forcément de caractère exprès de l'accord, s'alignant ainsi avec les dispositions générales sur le bail de résidence principale³⁹³. Il est cependant regrettable que l'accord du preneur ne soit pas requis, mais cela semble logique puisque comme déjà évoqué³⁹⁴, le code bruxellois ne tient pas forcément compte du fait que le preneur n'est pas forcément l'étudiant qui occupe les lieux.

Quant au moment de l'affectation, rien dans les dispositions spécifiques n'indique clairement si elle doit avoir lieu dès le début en cours de bail. On pourrait penser qu'à défaut de règle précisant un moment, l'étudiant (ou le preneur) pourrait parfaitement affecter son logement à sa résidence principale à tout moment, et ce même en cours de bail³⁹⁵. Nous ne partageons pas ce point de vue, même si il est moins formaliste et donc profite plus à l'étudiant. Il nous semble en réalité plus logique que, puisque presque toutes les dispositions sur le bail de résidence principale vont trouver à s'appliquer, il faudra alors appliquer la règle générale selon laquelle l'affectation doit

389 L'article 52, §1er du décret wallon indique en effet que le preneur peut affecter le bien loué à sa résidence principale « avec l'accord exprès ou tacite » du bailleur.

390 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.165.

391 Article 77 du décret wallon.

392 Article 255, alinéa 1^{er} du code bruxellois.

393 Article 234, §1er du code bruxellois.

394 Voir *supra*, Partie II, 2., b) Par ou pour (le compte d')un étudiant, p.25.

395 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.165.

avoir lieu dès l'entrée en jouissance du bien³⁹⁶. En l'absence de règles spécifiques, il est logique d'appliquer le régime général. Nous entrevoyons cependant aussi un problème dans cette interprétation : l'affectation par l'étudiant ou le preneur du logement étudiant à sa résidence principale détermine l'application des règles sur le bail de résidence principale (parmi lesquelles cette règle sur le moment de l'affectation) ; il est donc quelque peu curieux d'aller chercher dans un corps de règles une disposition qui servira à en déterminer le champ d'application. Cela nous semble cependant la solution la plus logique, ne voyant pas pourquoi cette possibilité devrait forcément exister dans le cadre du bail étudiant. Les législateurs auraient sans doute mieux fait de préciser la situation dans les articles 77 du décret et 255 du code.

Quoiqu'il en soit, si l'étudiant (ou le preneur) affecte le bien loué à sa résidence principale, il est clair que les règles du bail de résidence principale³⁹⁷ vont s'appliquer conjointement avec celles du bail étudiant. En cas de contradiction, ces dispositions s'appliquent « sans préjudice des dispositions » sur le bail étudiant³⁹⁸. Les législateurs régionaux ont opté là pour un cumul des deux régimes, avec une certaine primauté donnée aux dispositions particulières sur le bail étudiant. Cela nous semble une très bonne chose étant donné que la situation inverse aurait permis de se soustraire aux règles impératives du bail étudiant simplement en affectant le logement à la résidence principale.

iii. Dispositions exclues en tout temps

Toutes les dispositions sur le bail de résidence principale ne s'appliquent cependant pas, et là encore, les choix faits n'ont pas été les mêmes en Wallonie ou à Bruxelles. Le décret wallon indique ainsi que les articles 55 et 60 font exception à l'application du chapitre sur le bail de résidence principale³⁹⁹. Ce choix est parfaitement compréhensible étant donné qu'il s'agit là des règles concernant la durée du bail et la sous-location, incompatibles avec le bail étudiant qui règle déjà spécifiquement ces aspects⁴⁰⁰. Il nous semble cependant que cette précision n'était pas forcément très utile étant donné que les règles sur le bail de résidence principale s'appliquent « sans préjudice » des dispositions sur le bail étudiant⁴⁰¹. Nous comprenons néanmoins qu'en vue d'éviter tout problème d'interprétation, le législateur a voulu mettre de la clarté.

396 Article 52, §1er du décret wallon et Article 234, §1er du code bruxellois.

397 Chapitre III du décret wallon et Titre XI, Chapitre III du code bruxellois.

398 Article 77 du décret wallon et Article 255, alinéa 1^{er} du code bruxellois.

399 Article 77 du décret wallon.

400 C.HÉLAS, *op. cit.*, pp.165-166.

401 Voir *supra*, Partie II, 7., a), i. Dispositions applicables en tout temps, p.49.

Le code bruxellois exclue lui les sections 2 et 4 du chapitre sur le bail de résidence principale⁴⁰², qui règlent respectivement la durée du bail et le droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué. Il est logique de ne pas retrouver d'exclusion de règles sur la sous-location étant donné que le législateur bruxellois n'a pas prévu d'assouplissement spécifique pour les étudiants⁴⁰³. Le fait d'exclure le droit d'information du preneur nous semble évitable, mais s'explique sans doute par la durée relativement courte du bail étudiant.

iv. Requalification en bail de résidence principale ?

L'articulation entre les deux régimes aurait pu aller encore plus loin. Dans une des premières versions du texte, l'avant-projet de décret prévoyait ainsi que si l'étudiant n'apportait pas la preuve de sa qualité, alors le bail serait requalifié automatiquement en bail de résidence principale. Cette disposition fut cependant vivement critiquée, notamment par le Conseil Supérieur du Logement (CSL), qui y voyait là un changement de destination qui s'effectuerait hors accord des parties⁴⁰⁴. Cela pouvait avoir une importance non négligeable, par exemple pour ce qui est des normes de superficie, ou encore la durée du délai de préavis⁴⁰⁵. Il était donc plus logique de requalifier le bail en bail d'habitation de droit commun, étant donné le caractère volontaire du bail de résidence principale. Nous ne pouvons que nous réjouir de ce changement d'attitude de la part du législateur wallon, une telle requalification n'arrangeant au final personne.

b) *Bail de colocation*

Autre régime nouveau instauré suite à la régionalisation du bail d'habitation, la colocation est désormais envisagée dans les textes régionaux⁴⁰⁶. Nous ne détaillerons pas le régime de la colocation dans ce travail, une nouvelle fois car plusieurs auteurs l'ont déjà très bien fait⁴⁰⁷. Ce qui nous intéresse à nouveau ici est d'analyser comment peuvent ou non se combiner ces règles particulières de la colocation avec celles du bail étudiant.

Pour commencer, nous remonterons quelque peu dans le temps, jusqu'à l'avant-projet de décret wallon qui, dans l'une de ses versions, prévoyait explicitement que les règles sur la colocation s'appliquaient sans préjudice des dispositions sur le bail étudiant⁴⁰⁸. Il y avait cependant trois exceptions : l'application intégrale du régime du bail de résidence principale, la durée du bail

402 Article 255, alinéa 1^{er} du code bruxellois.

403 Voir *supra*, Partie II, 3., a) La sous-location étudiante à Bruxelles, pp.32-34.

404 Avis du CSL, *op. cit.*, p.170.

405 *Ibid.*, pp.169-170.

406 Articles 65-75 du décret wallon et Articles 257-261 du code bruxellois.

407 N.BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois de la colocation », *op. cit.*, pp.45-75 et « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *op. cit.*, pp.76-103.

et la possibilité de contre-préavis du preneur. On voulait ainsi éviter une combinaison trop complexe des règles et surtout des contradictions. Cela nous semble, comme nous l'avons déjà expliqué, assez superflu étant donné que les règles sur la colocation s'appliquaient « sans préjudice » des dispositions sur le bail étudiant. Cela allait même plus loin étant donné qu'il y avait également une modalisation de la résiliation anticipée quant à la durée du congé et le montant de l'indemnité, en vue de s'adapter à la durée relativement courte du bail étudiant⁴⁰⁹.

Cette articulation connut cependant quelques revers. La Fédération des Étudiants Francophones (FEF) critiquait quelque peu ce système étant donné qu'il fallait à l'époque combiner non pas deux régimes mais bien trois puisque colocation impliquait application des règles du bail de résidence principale⁴¹⁰. Or, il était très fréquent dans la pratique que plusieurs étudiants se mettent en colocation sans forcément y affecter leur résidence principale. La FEF plaidait ainsi pour que les étudiants n'aient pas obligation d'affecter leur logement à leur résidence principale pour bénéficier des avantages de la colocation, pour diverses raisons pratiques⁴¹¹. Le Conseil d'État avait d'ailleurs fait part au législateur de ces difficultés, insistant sur la nécessité d'articuler clairement les deux corps de règles⁴¹².

Même si cette articulation connaissait donc plusieurs problèmes techniques qu'il fallait régler, elle reposait sur une bonne idée que le législateur ne devait que peaufiner. Néanmoins, coup de tonnerre, dans leurs versions finales, ni le décret wallon, ni l'ordonnance bruxelloise ne contiennent de dispositions permettant de régler l'articulation entre bail étudiant et bail de colocation. Plusieurs arguments vont d'ailleurs clairement dans le sens d'une exclusion mutuelle entre les deux régimes.

Premièrement, si l'on revient sur la définition même du bail étudiant⁴¹³, il est clairement dit qu'il s'agit d'un contrat conclu « par ou pour le compte d'un étudiant ». Ces termes laissent donc penser que le régime ne peut s'appliquer aux contrats conclus par plusieurs étudiants, et uniquement au profit d'un seul d'entre eux⁴¹⁴. Si le législateur avait voulu inclure cette possibilité, sans doute

408 N.BERNARD, « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *op. cit.*, p.58.

409 *Ibid.*, p.58.

410 Avis de la FEF, *op. cit.*, p.190.

411 La FEF nous donne ainsi l'exemple de la perte d'allocations familiales ou d'aides sociales, tout en rappelant que le but premier de la colocation est tout de même de limiter les coûts locatifs.

412 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Annexes, Doc. Parl. w., sess. 2017-2018, Avis du Conseil d'état du 11 mai 2017, Annexe 3, p.90.

413 Voir *supra*, Partie II, 2., a) Définition, p.24.

414 N.BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois de la colocation », *op. cit.*, p.85 et « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *op. cit.*, pp.58-59.

aurait-il dû indiquer « par ou pour le compte d'un ou plusieurs étudiants ». Cette formulation était pourtant voulue et assumée puisqu'on la retrouve clairement dans les travaux préparatoires⁴¹⁵.

Ensuite, pour rester dans les travaux préparatoires, ceux-ci ont sûrement sonné le glas d'un éventuel cumul des deux régimes. Ils indiquent ainsi que si plusieurs étudiants souhaitent bénéficier des dispositions spécifiques relatives au bail étudiant, il leur faut conclure chacun un contrat séparé⁴¹⁶. Les travaux préparatoires de l'ordonnance bruxelloise vont même encore plus loin en précisant que si un pacte de colocation qui est signé, alors le régime du bail de colocation trouve forcément à s'appliquer, quelle que soit l'éventuelle qualité des parties⁴¹⁷. Cela laisse clairement penser que si un seul contrat il y a, alors le régime de la colocation s'appliquera par priorité vis-à-vis du régime du bail étudiant⁴¹⁸. Plusieurs problèmes ont été soulevés à ce sujet par le professeur Nicolas BERNARD⁴¹⁹, notamment le fait que le pacte de colocation devrait être une conséquence de l'application du régime de la colocation, et non l'inverse.

Enfin, il s'agit de préciser que même en l'absence de disposition permettant un cumul, une interprétation favorable aux étudiants serait de dire qu'il n'y a dans le texte rien qui interdit le cumul. Néanmoins, il semble en réalité impossible de concilier les deux corps de règles, que ce soit au niveau de la durée, des possibilités de résiliation anticipée ou encore les hypothèses de sous-location⁴²⁰. On ne saurait alors à quelles dispositions donner priorité, étant donné que le législateur est resté muet sur la question, au contraire du bail de résidence principale, où priorité est donnée aux dispositions sur le bail étudiant⁴²¹. Le problème d'un tel cumul est également qu'il s'agit là de deux régimes spécifiques, d'où l'impossibilité d'appliquer le principe *lex specialis derogat lex generali*⁴²².

Au vu de tous les arguments avancés, il semble évident que les deux régimes s'excluent mutuellement. Les étudiants sont donc face à un choix : soit conclure chacun un contrat qui sera soumis aux dispositions sur le bail étudiant, soit conclure un seul contrat ensemble soumis au régime de la colocation⁴²³. Cela peut sembler assez étrange au vu de la nature impérative des deux

415 N.BERNARD, « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *op. cit.*, p.59.

416 *Ibid.*, p.59 et V.PAUWELS, *op. cit.*, p.191.

417 N.BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois de la colocation », *op. cit.*, p.86.

418 V.PAUWELS, *op. cit.*, p.191.

419 N.BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois de la colocation », *op. cit.*, pp.86-87.

420 N.BERNARD, « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *op. cit.*, pp.59-60.

421 Voir *supra*, Partie II, 7., a), i. Dispositions applicables en tout temps, p.49.

422 N.BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois de la colocation », *op. cit.*, pp.84-85.

423 C.HÉLAS, *op. cit.*, p.166. et N.BERNARD, « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *op. cit.*, p.59.

corps de règles de donner la possibilité de se soustraire assez facilement à l'un ou l'autre régime⁴²⁴. De plus, cela nécessite forcément la conclusion d'un pacte de colocation, et le législateur est silencieux quant à ce qui se passerait en cas d'absence d'accord⁴²⁵, notamment une éventuelle requalification en bail étudiant.

Il s'agit sans doute là d'une grande erreur commise par les législateurs wallon et bruxellois lors de la régionalisation du bail d'habitation. Pourtant, dès les travaux préparatoires, les associations étudiantes plaidaient l'importance de permettre l'application des règles du bail étudiant aux relations de colocation⁴²⁶. Ne pas permettre l'articulation entre les deux régimes réduit significativement le champ d'application des dispositions sur le bail étudiant⁴²⁷, chose regrettable lorsqu'on sait que l'objectif de ces règles est justement d'offrir une grande protection aux étudiants. Surtout, le message politique sous-jacent apparaît comme très mauvais : serait-ce là une volonté assumée de ne pas offrir aux étudiants une protection équivalente aux colocataires⁴²⁸ ou plutôt une différence de traitement curieuse entre les étudiants seuls et les étudiants en colocation ?⁴²⁹ C'est d'autant plus regrettable que cette situation est extrêmement fréquente dans la pratique puisque, comme le professeur Nicolas BERNARD l'indique très justement, le monde étudiant constitue « le public emblématique de la colocation ».⁴³⁰

424 N.BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois de la colocation », *op. cit.*, pp.84-85.

425 *Ibid.*, p.85.

426 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.11.

427 N.BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois de la colocation », *op. cit.*, p.85.

428 N.BERNARD, « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *op. cit.*, p.59.

429 Avis de l'Unécof, *op. cit.*, p.11.

430 N.BERNARD, « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *op. cit.*, p.57.

III. Le bail étudiant dans la pratique

1. Le label « logement étudiant de qualité »

a) *Introduction et philosophie du régime*

Selon les propres termes des législateurs wallon et bruxellois, l'un des objectifs de la réforme était également de mettre en place des « normes de qualité et des incitants afin de favoriser la mise sur le marché de logements étudiants exemplaires »⁴³¹. C'est pour cela qu'ils ont prévu que le Gouvernement arrêterait les conditions et modalités d'octroi d'un label « logement étudiant de qualité »⁴³². Mais là où le texte bruxellois est clair sur le fait que le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale doit définir les exigences requises, le décret ne formule cette disposition que comme une possibilité pour le gouvernement wallon. Cela explique peut-être pourquoi seul le gouvernement bruxellois a pour l'instant pris un arrêté en la matière dès novembre 2017⁴³³.

Avant de revenir sur le contenu de l'arrêté bruxellois, attardons-nous quelque peu sur l'idée même du label. Dans l'esprit du code bruxellois du logement, ce label « logement étudiant » s'inscrit dans une philosophie plus large de labellisation⁴³⁴. Pour ce qui est du système wallon, cette idée fut accueillie positivement mais avec quelques réserves. La crainte était que cela crée en réalité des charges supplémentaires pour les bailleurs et que cela se substitue aux obligations imposées pour tout bien loué⁴³⁵. C'est pourquoi le législateur a indiqué clairement que ce label se distingue bien du permis de location⁴³⁶. Même si nous saluons l'existence de ce label qui pourrait avoir son importance, nous regrettons cependant qu'il ne présente pas un caractère obligatoire.

b) *Conditions du label*

Afin de pouvoir requérir l'obtention du label, le logement doit avant tout respecter les exigences élémentaires en matière de sécurité, salubrité et équipement des logements, en plus des éventuelles précautions anti-incendie⁴³⁷. Nous pouvons nous interroger sur le message politique sous-jacent à cette disposition, étant donné que tous les logements bruxellois sont déjà censés respecter ces exigences de base⁴³⁸. La deuxième condition est que le logement doit être loué dans le

431 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, p.237.

432 Article 78 du décret wallon et article 254 du code bruxellois.

433 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label "logement étudiant de qualité".

434 N.BERNARD, le nouveau droit du bail d'habitation en Région bruxelloise, *op. cit.*, p.204.

435 Avis du CESW, *op. cit.*, p.163.

436 Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Commentaire des articles, *Doc. Parl. w.*, sess. 2017-2018, n°985, n°1, p.18.

437 Article 3, alinéa 1^{er} de l'arrêté bruxellois.

438 N.BERNARD, le nouveau droit du bail d'habitation en Région bruxelloise, *op. cit.*, pp.236-237

cadre d'un contrat de bail de logement étudiant⁴³⁹. Cela peut sembler évident mais le régime bruxellois étant avant tout volontaire, le simple fait de demander l'octroi du label devrait selon nous être interprété comme une acceptation tacite du corps de règles relatif au bail de logement étudiant⁴⁴⁰. Enfin, le bailleur est tenu communiquer les informations requises par l'article 217 du code, c'est à dire les informations précontractuelles qu'il doit communiquer au locataire⁴⁴¹.

c) *Procédure d'obtention, renouvellement et contrôle*

Si le bailleur désire que son bien bénéficie du label, il doit en faire la demande écrite par un formulaire *ad hoc* et communiquer certains documents⁴⁴². L'administration dispose d'un délai d'un mois pour prendre sa décision⁴⁴³, une absence de réponse étant considérée comme le fait d'accorder le label⁴⁴⁴. Une fois obtenu, le label a une durée de validité de 5 ans à partir de la notification de la décision d'octroi⁴⁴⁵. Le renouvellement du label a lieu selon la même procédure que pour l'octroi⁴⁴⁶.

Cela ne signifie pas qu'une fois obtenu, le bailleur est tranquille et peut profiter de ce titre pendant 5 ans sans encombre. Tout d'abord, le logement peut faire l'objet de contrôles par l'administration pour plusieurs raisons⁴⁴⁷, et même perdre le label en cas d'échec à ce contrôle⁴⁴⁸. Nous pouvons néanmoins nous interroger sur la réelle utilité de ces contrôles, qui ne peuvent pas avoir lieu avant l'entrée dans les lieux et qui font donc perdre au label son caractère de « gage de qualité »⁴⁴⁹. De plus, le bien doit rester utilisé dans le cadre d'un bail de logement étudiant et si ce n'est plus le cas, alors le bailleur est tenu d'informer l'Inspection Régionale⁴⁵⁰.

d) *Incitant pour les bailleurs*

Outre la qualité attestée de son bien, la principale raison qui pourrait pousser un bailleur à avoir recours à ce label est le fait que son bien fasse l'objet d'une publication sur une plateforme électronique reprenant l'ensemble des logements labellisés⁴⁵¹. Le simple fait pour le bailleur de demander l'octroi du label constitue une acceptation tacite de publication sur le site www.mykot.be⁴⁵².

439 Article 3, alinéa 2 de l'arrêté bruxellois.

440 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant », *op. cit.*, pp.927 et 941.

441 Article 3, alinéa 3 de l'arrêté bruxellois.

442 Articles 5-6 de l'arrêté bruxellois.

443 Article 7 de l'arrêté bruxellois.

444 F.DE GRAVE, « Le nouveau label « logement étudiant de qualité » à Bruxelles », *B.S.J.*, 2018/601, p. 2.

445 Article 9 de l'arrêté bruxellois.

446 Article 14 de l'arrêté bruxellois.

447 Article 10 de l'arrêté bruxellois.

448 Articles 12-13 de l'arrêté bruxellois.

449 N.BERNARD, le nouveau droit du bail d'habitation en Région bruxelloise, *op. cit.*, pp.236-237.

450 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant », *op. cit.*, p.941.

451 Article 15 de l'arrêté bruxellois.

452 B.LOUVEAUX, « Partie XIV - Le bail de logement étudiant », *op. cit.*, p.941.

2. Analyse de clauses

a) *Précisions méthodologiques*

Le présent point consistera à analyser plusieurs clauses récoltées dans différents contrats de kot étudiant qui nous sont parvenus et dont certains points nous semblaient intéressants à commenter. L'objectif n'est en aucun cas de généraliser sur ce qui se fait dans la pratique, ce qui demanderait une étude sociologique plus poussée et aboutie, mais plutôt d'avertir sur les erreurs qui pourraient survenir et sur lesquelles attirer l'attention. L'idée est avant tout de bien faire prendre conscience aux étudiants qu'il existe désormais pour eux un corps de règles impératif et qui limite ce qui peut être stipulé dans un contrat de bail.

b) *Clauses relatives au champ d'application*

i. Existence d'un régime spécifique

La grande majorité des contrats rencontrés semblaient conscients de l'existence de règles particulières au logement étudiant. Dès le titre de la convention, l'on indiquait ainsi souvent « Convention de mise à disposition d'un logement étudiant » ou « Contrat de location d'un kot étudiant », voire encore « Bail de kot étudiant ». La volonté est manifeste de bien définir clairement quel est l'objet du contrat, et les règles qui s'y attachent. De même, il est fréquent que les clauses rencontrées ne mentionnent pas le terme « preneur » ou « locataire », mais parle directement de « l'étudiant ». En réalité, seul un contrat étudié semblait ignorer encore l'existence du bail étudiant et ses dispositions particulières.

ii. Les limites du régime bruxellois

Malgré ces nombreuses références à la réalité de la location étudiante, les trois contrats bruxellois étudiés tiraient néanmoins profit du caractère volontaire du régime⁴⁵³, avec par exemple ce genre de clause :

Article 3

Les parties conviennent expressément que la présente convention ne peut en aucun cas constituer un titre de bail de logement étudiant. Elles font de cette clause un élément substantiel sans lequel la présente n'aurait pu être conclue.

Cela montre de manière évidente la faiblesse du régime bruxellois, et la trop grande facilité pour les bailleurs à se soustraire aux dispositions impératives visant à protéger les étudiants.

⁴⁵³ Voir *supra*, Partie II, 2., d) Nature du régime, pp.30-31.

iii. Preuve de la qualité d'étudiant

Même si la plupart semblent connaître l'existence de dispositions spécifiques aux étudiants, leur mise en application correcte fait parfois défaut. Dans une des clauses analysées, le règlement d'ordre intérieur d'une maison d'étudiants voulait préciser la destination du contrat et les modalités de preuve de la qualité d'étudiant :

1. Destination de l'immeuble

L'immeuble loué est exclusivement destiné à la location de chambres ou appartements aux étudiants des écoles supérieures de Namur ou de la FUNDP.

Les preneurs certifient qu'ils sont régulièrement inscrits en cette qualité et produiront, sur demande, un certificat d'inscription.

La clause semble indiquer que la preuve de la qualité d'étudiant n'est pas quelque chose d'automatique mais ne sera fournie que « sur demande ». Or, nous avons vu que la qualité d'étudiant et la certification de celle-ci par une attestation d'inscription régulière sont les deux conditions d'application du régime wallon⁴⁵⁴. La production de ces documents doit donc se faire quoiqu'il arrive, et sans que le bailleur ait à en faire la demande. De plus, le certificat d'inscription n'est pas la seule manière de prouver sa qualité, puisqu'une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur peuvent temporairement suffire⁴⁵⁵. Ce genre de clause pourrait malheureusement induire les étudiants en erreur sur la marche à suivre pour que leur bail soit soumis au régime du bail étudiant.

c) Durée et renouvellement du bail

i. Durée du préavis et indemnité

Dans la prolongation du point précédant montrant une conscience de la réalité pratique de la location étudiante mais une incompréhension ou mauvaise application du bail étudiant, nous analyserons dans ce point une clause tout bonnement illégale.

Article 3

Ce contrat est conclu pour une durée de 8 mois, prenant cours le 01/11/2018 et se terminant le 30/06/2019. La durée du contrat est fixe : il ne peut être résilié qu'avec un préavis de 3 mois.

[...]

⁴⁵⁴ Voir *supra*, Partie II, 2. Champ d'application, pp.24-31.

⁴⁵⁵ Voir *supra*, Partie II, 2, c), i. Au moment de la signature ou de la prorogation du bail, pp.26-27.

Il est indiqué qu'il ne peut être mis fin au bail qu'avec un préavis de trois mois. Or, ce contrat était soumis au régime wallon, où les modalités de résiliation anticipée sont un préavis de deux mois et une indemnité équivalente à trois mois de loyer⁴⁵⁶. Impossible de savoir si il s'agit là d'une confusion vis-à-vis du régime bruxellois qui prévoit un tel délai et pas d'indemnité, mais il reste néanmoins que les modalités fournies par cette clause sont incorrectes, et qu'il s'agit de bien informer l'étudiant sur ses possibilités de résiliation anticipée.

ii. Modalités du renouvellement

L'objectif de cette contribution n'est pas uniquement de critiquer le manque de connaissance juridique qui peut exister chez les bailleurs et les erreurs flagrantes qui s'ensuivent, mais également de saluer les bonnes idées qui ressortent de la pratique et dont il faudrait suivre l'exemple. Dans ce point seront ainsi présentées deux clauses intéressantes en vue de clarifier la situation sur le renouvellement ou la prorogation éventuelle du bail.

Article 4

Ce contrat de 9 mois est renouvelable en contrat de 12 mois prenant cours au 01/09/2019, par simple demande formulée par mail.

[...]

Le fait de saluer cette clause qui peut sembler banale vient du fait que la plupart des baux de durée inférieure à un an étudiés dans le cadre de ce travail indiquait plutôt ceci : « *Le bail est conclu pour une durée de 10 mois renouvelable* ». Or, puisque ces clauses n'indiquaient pas les modalités du bail tel que renouvelé ni la date à laquelle il prenait cours, celui-ci aurait commencé à courir sans doute le 1^{er} juillet pour une période identique à la première, c'est à dire 10 mois. Cela serait problématique puisque le nouveau bail terminerait alors le 30 avril, ce qui semble inadapté au vu du déroulement d'une année académique.

Article 7

Le bail pourra faire l'objet d'un renouvellement, par demande formulée au bailleur avant le 15 avril. Celle-ci pourra se faire par le formulaire de renouvellement disponible en annexe du présent contrat. En l'absence d'une telle demande, le bail ne sera pas reconduit et l'étudiant devra quitter les lieux à l'expiration du bail.

⁴⁵⁶ Voir *supra*, Partie II, 6., d), i. Principes, pp.42-44.

Nous ne pouvons que saluer l'idée de mettre directement à disposition du preneur et de l'étudiant si il n'est pas lui-même preneur un formulaire qu'il n'a plus qu'à remplir pour renouveler son contrat. Cela facilite la clarté dans la relation bailleur-locataire et évite les hypothèses de reconduction tacite du bail qui peuvent mener à des problèmes⁴⁵⁷. D'autant que les parties précisent bien qu'en l'absence de demande de renouvellement, le bail prend fin et l'étudiant doit partir, ne permettant définitivement pas de prorogation tacite qui repose sur une occupation continue de l'étudiant sans opposition de la part du bailleur⁴⁵⁸.

d) Cession et sous-location

A la lecture de nombreux contrats, nous avons également pu remarquer la présence de clauses montrant le souci particulier des bailleurs quant au fait pour l'étudiant de céder son bail ou le sous-louer :

Article 6

Le preneur sera tenu d'occuper personnellement les lieux. Il ne pourra ni sous-louer, ni céder son bail sans avoir au préalable obtenu l'autorisation écrite du bailleur.

[...]

Ce type de clause fait en réalité double emploi avec ce que la législation exige déjà⁴⁵⁹. Néanmoins, ce genre d'article permet de rassurer le bailleur et un surplus d'information pour le preneur ou l'étudiant n'est jamais malvenu. Notons néanmoins que la clause vise une occupation personnelle par le « preneur », or comme nous l'avons souligné et répété, celui-ci n'est pas forcément l'étudiant qui occupe les lieux. Par souci de précision, les parties devrait alors directement indiquer « l'étudiant. ».

Nous tenions également à souligner le soin apporté par certains bailleurs à participer activement à la cession ou la sous-location du bien, ce qui rend la relation plus saine et même si les parties ne précisent pas exactement de quoi il retourne, c'est un bon premier pas vers plus de protection du locataire étudiant :

Article 12

Le bailleur collaborera autant que possible à la cession ou à la sous-location du kot à un étudiant qui l'agrée. Il ne pourra ainsi refuser un candidat cessionnaire ou sous-locataire que pour des raisons sérieuses.

457 Voir *supra*, Partie II, 6., a) Survenance du terme, p.40.

458 Voir *supra*, Partie II, 6, a) Survenance du terme, p.40.

459 Voir *supra*, Partie II, 1., f), ii. Cession du bail, p.23 et Partie II, 3. Sous-location, pp.32-36.

Conclusion

Au vu de toutes ces considérations, il est important de d'abord préciser qu'il nous paraît clairement impossible de répondre à la question « Le bail étudiant protège-t-il vraiment les étudiants ? » de manière globale. Les différences entre le régime bruxellois et le régime wallon nous semblent bien trop grandes pour pouvoir les mettre dans le même panier. Pour traiter plus généralement de l'idée même d'un bail adapté aux étudiants, il nous semble évident que personne ne doutera qu'il s'agit là d'une excellente idée, le public étudiant présentant des spécificités et des besoins rendant le droit commun du bail pré-régionalisation très inadapté⁴⁶⁰. En cela, la régionalisation apparaît comme une excellente chose puisque les Régions ont pu adapter les règles existantes aux attentes des étudiants et à leur législation, en matière de salubrité des logements notamment⁴⁶¹.

Le bail de logement étudiant bruxellois a été incontestablement une innovation dans le domaine immobilier, et pour reprendre les termes du professeur Nicolas BERNARD⁴⁶², il s'agit là d'un bon premier pas...mais qui ne reste qu'un premier pas. Dans le texte déjà, le régime présente des carences importantes, qu'on retrouve exploitées dans la pratique⁴⁶³, particulièrement le fait qu'il s'agisse là d'un corps de règles qui s'applique uniquement avec l'accord des parties. Cela a pour effet de limiter le champ d'application du bail de logement étudiant et donc par corrélation la protection offerte aux logements étudiants. Là n'est pas le seul souci et nous pouvons rappeler en vrac l'incertitude autour de la notion d'étudiant ou encore l'absence d'assouplissement de la sous-location. Tout n'est pas à jeter puisqu'on y retrouve de très bonnes idées, et notamment la grande facilité à résilier le bail pour l'étudiant.

Le législateur wallon a apporté plusieurs solutions à ces différents problèmes et nous pouvons notamment saluer le fait que le régime ne nécessite pas l'accord des parties. A côté de cela, d'autres problèmes sont apparus, comme par exemple ceux liés à la notion d'étudiant ou les délais pour apporter la preuve de celle-ci. Il est important toutefois de préciser que si ce système est encore très perfectible, c'est une nette progression par rapport à la situation à Bruxelles. Les quelques incohérences avancées sont surtout des problèmes techniques qui, nous n'en doutons pas, seront rapidement soulevés par la pratique et espérons qu'ils seront prochainement réglés dans le texte lui-même.

460 N.BERNARD, « Le nouveau droit du bail d'habitation en région bruxelloise », *op. cit.*, p.235.

461 Voir *supra*, Partie II, 1., b), iv. État du bien loué, p.18.

462 N.BERNARD, « La régionalisation du bail d'habitation en Région bruxelloise : un bon premier pas, mais qui reste un premier pas », *Lespages* 2017, p.2.

463 Voir *supra*, Partie III, 2., b), ii. Les limites du régime bruxellois, p.59.

De manière plus générale, les deux systèmes, bien qu'assez différents au final, présentent également des points communs positifs et négatifs. Si l'on peut regretter le manque de clairvoyance au moment de définir l'articulation entre le bail étudiant ou de logement étudiant et le régime de la colocation par exemple, il s'agit tout de même de saluer une nouvelle fois les législateurs régionaux qui ont, quoiqu'il en soit, déjà effectué un énorme travail de créativité puisqu'il faut rappeler qu'ils sont partis d'une page blanche. C'est sans doute ce qui explique la longueur du processus de régionalisation, le décret flamand en étant le meilleur exemple. Car, au-delà des éventuels soucis rencontrés lors de cette contribution, nous tenions également à saluer la véritable incidence qu'ont eu les différentes associations, et notamment celles défendant les intérêts des étudiants, dans le processus législatif.

Le droit n'étant avant tout qu'une perpétuelle amélioration et réinvention, nous ne nous faisons pas trop de soucis pour l'avenir à long terme de la situation juridique des logements étudiants. Ce n'est que dans les quelques prochaines années à venir que les problèmes avancés dans cette contribution apparaîtront clairement et nous l'espérons, seront tranchés par les cours et tribunaux en attendant une réponse efficace et plus complète du législateur. Même si cette contribution s'est voulue assez critique à certains égards, il n'en reste pas moins que l'objectif principal était avant tout d'exposer clairement, surtout aux étudiants mais pas seulement, les règles en vigueur en matière de bail spécifique à ce public si particulier. Le manque de connaissance juridique de certains pourraient les pousser à accepter n'importe quoi et c'est pourquoi nous tenions à faire connaître ce qui est permis et ce qui ne l'est pas. Ce travail se veut donc doté d'un double impact : légistique d'une part, afin de donner des pistes d'améliorations pour un futur régime qui gommerait les quelques couacs rencontrés, et informatif d'autre part, pour permettre à tous de bien comprendre les impacts qu'a eu la régionalisation du bail sur la vie locative des étudiants.

Bibliographie

1. Législation

a) *Législation fédérale*

- Article 127 de la Constitution belge.
- Articles 1708 à 1778 du Code Civil relatifs au contrat de louage de choses.
- Loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.
- Loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État.
- Loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale.

b) *Région wallonne*

- Décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.
- Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
- Décret du 19 juillet 2018 portant des dispositions fiscales diverses.
- Code wallon du logement et de l'habitat durable.
- Code wallon du tourisme.
- Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public.
- Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives.
- Arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 fixant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économiseurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant.

c) *Région de Bruxelles-Capitale*

- Code bruxellois du logement.
- Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique.
- Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label "logement étudiant de qualité".
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2018 instaurant une annexe explicative.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

d) *Région flamande*

- Décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci.

e) *Communauté française*

- Décret du 24 juillet 1997 définissant les missions prioritaires de l'enseignement fondamental et de l'enseignement secondaire et organisant les structures propres à les atteindre.
- Décret du 7 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études.

2. Doctrine

a) *Ouvrages*

- BEGUIN, E., et DURANT, I. (dir), *La régionalisation du bail*, Larcier, Bruxelles, 2019.
 - ◆ DURANT, I., « Le bail d'habitation en Région wallonne. Cadre générique et dispositions générales », pp.9-108.
 - ◆ GENIN, S., et CRUQUENAIRE, A., « Nouveautés en matière de bail portant sur la résidence principale du preneur en Région wallonne », pp.109-124.
 - ◆ HÉLAS, C., «Le bail étudiant en Région wallonne », pp.153-185.
 - ◆ HELAS, C., et ROUSSIEAU, C., « Le bail glissant en Région wallonne », pp.187-200.
- CRUQUENAIRE, A., DELFORGE, C., DURANT, I., et WERY, P., *Droit des contrats spéciaux*, Kluwer, Waterloo, 2014.
- DE RUYT, C., *Le bail d'habitation à Bruxelles et en Wallonie*, Anthémis, Limal, 2018.

b) *Articles*

- BEGUIN, E., « La réforme du bail d'habitation en Région wallonne. Le décret du 15 mars 2018 », *Rev. not.*, 2018/7, n° 3131, pp.564-600.
- BERNARD, N., « La régionalisation du bail d'habitation en Région bruxelloise : un bon premier pas, mais qui reste un premier pas », *Lespages* 2017, p.2.
- BERNARD, N., « Le bail à loyer en 2009 : à la croisée des chemins », in *Le bail. Actualités en dangers*, Louvain-laNeuve, Anthemis, 2009, p.54.
- BERNARD, N., « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014/23, n° 6567, pp.421-430.
- BERNARD, N., « Le nouveau droit bruxellois de la colocation », *Jurim Pratique*, 2017/1, pp.77-103.
- BERNARD, N., «Le nouveau droit du bail d'habitation en Région bruxelloise » in *Actualités et aspects pratiques du droit immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp.199-242.
- BERNARD, N., « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *Jurim Pratique*, 2017/1, pp.45-75.
- CARNOY, G., « Que faut-il savoir de la récente régionalisation du bail d'habitation à Bruxelles ? », <https://www.ipi.be/publications/toutes-les-publications/que-faut-il-savoir-de-la-recente-regionalisation-du-baildhabitation-bruxelles>.

- CHEVALIER, D., « Le décret régional wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *J.T.*, 2018/29, n° 6741, pp.658-660.
- DEFRAITEUR, V., « Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale » in *Woninghuur in de drie gewesten anno 2019/Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, La Chartre, Bruxelles, 2019, pp.112-124.
- DE GRAVE, F., « Le nouveau label « logement étudiant de qualité » à Bruxelles », *B.S.J.*, 2018/601, p.2.
- FRUY, G., « On y est : le bail a été régionalisé à Bruxelles ! », *Lespages* 2018, p.2.
- HIGNY, M., « Développements jurisprudentiels récents en bail de droit commun et en bail de résidence principale » in X., *Contrats spéciaux*, Anthémis, Limal, 2013, pp.6-35.
- LOUVEAUX, B., « Le bail de logement étudiant » in *Droit du bail*, Larcier, Bruxelles, 2018, pp.925-942.
- LOUVEAUX, B., « Partie XVI - Bail glissant » in *Droit du bail*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp.947-963.
- PAUWELS, P., « Verhuur van studentenkoten – nieuwe regels op komst », <https://www.pauwelsadvocaten.eu/just-a-knack/artikel/a/115/Verhuur-van-studentenkoten-nieuwe-regels-op-komst> .
- PAUWELS, V., « Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en Région wallonne », *Actualités et aspects pratiques du droit immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp.165-197.
- Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Annexes, *Doc. Parl. w.*, sess. 2017-2018 :
 - ◆ Annexe 3 : « Avis du Conseil d'État », pp.77-92.
 - ◆ Annexe 8 : « Avis de l'Union des Étudiants de la Communauté Française (Unécof) », pp.145-156.
 - ◆ Annexe 9 : « Avis du Conseil Économique et Social de Wallonie (CESW) », pp.157-163.
 - ◆ Annexe 10 : « Avis du Conseil Supérieur du Logement (CSL) », pp.164-170.
 - ◆ Annexe 12 : « Avis du Conseil Francophone du Notariat Belge (CFNB) », pp.178-186.
 - ◆ Annexe 13 : « Avis de la Fédération des Étudiants Francophones (FEF) », pp.187-190.
 - ◆ Annexe 16 : Avis du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) », pp.196-206.
- Projet de décret du 22 décembre 2017 relatif au bail d'habitation, Commentaire des articles, *Doc. Parl. w.*, sess. 2017-2018.
- <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/prorogation.php>

Table des matières

Remerciements	3
Introduction	4
1. La sixième réforme de l'État	4
2. La régionalisation du bail et ses enjeux	5
3. Méthodologie	6
I. Notions de base	7
1. Un bail d'habitation	7
<i>a) Rappel : le contrat de bail et ses caractéristiques</i>	7
<i>b) Spécificités du bail d'habitation</i>	8
<i>c) Les différents baux d'habitation</i>	9
2. L'étudiant	12
<i>a) Notion wallonne</i>	12
<i>b) Notion bruxelloise</i>	13
II. Régime juridique du bail étudiant	14
1. Dispositions communes aux baux d'habitation	14
<i>a) Formalisme du bail</i>	14
i. Obligation d'un écrit	14
ii. Mentions obligatoires et modèle-type de bail	15
iii. Annexe explicative	15
<i>b) Droits et obligations du bailleur</i>	16
i. Choix du locataire	16
ii. Information précontractuelle	17
iii. Enregistrement du bail	17
iv. État du bien loué	18
v. Régime des réparations	19
<i>c) Droits et obligations du preneur</i>	19
i. Usage et entretien de la chose	19
ii. Loyer et charges	20
iii. Régime des réparations	21
<i>d) État des lieux</i>	21
<i>e) Durée et fin du bail</i>	22
<i>f) Changement d'une des parties</i>	22
i. Transmission de l'habitation louée	22
ii. Cession du bail	23

iii. Sous-location	23
2. Champ d'application	24
a) Définition	24
b) Par ou pour (le compte d')un étudiant	25
c) Attestation d'inscription régulière	26
i. Au moment de la signature ou de la prorogation du bail	26
ii. Après l'entrée dans les lieux loués ou la prorogation	28
iii. Maintien de la qualité d'étudiant ?	29
d) Nature du régime	30
3. Sous-location	32
a) La sous-location étudiante à Bruxelles	32
b) La sous-location étudiante en Wallonie	34
4. Précompte immobilier	37
5. Durée du bail	38
a) Durée de principe : un an ou douze mois	38
b) Durée supérieure	39
c) Durée inférieure	39
6. Spécificités quant à la fin du bail	40
a) Survenance du terme	40
b) Prorogation du bail d'un an ou douze mois	40
c) Prorogation du bail d'une durée inférieure	41
d) Facultés de résiliation anticipée offertes à l'étudiant	42
i. Principes	42
ii. La résiliation sans indemnité en Région wallonne	44
iii. La résiliation pour justes motifs en Région bruxelloise	47
7. Articulation avec les autres régimes	48
a) Bail de résidence principale	48
i. Dispositions applicables en tout temps	49
ii. Affectation du bien à la résidence principale	50
iii. Dispositions exclues en tout temps	52
iv. Requalification en bail de résidence principale ?	53
b) Bail de colocation	53
III. Le bail étudiant dans la pratique	57
1. Le label « logement étudiant de qualité »	57
a) Introduction et philosophie du régime	57
b) Conditions du label	57

<i>c) Procédure d'obtention, renouvellement et contrôle</i>	58
<i>d) Incitant pour les bailleurs</i>	58
2. Analyse de clauses	59
<i>a) Précisions méthodologiques</i>	59
<i>b) Clauses relatives au champ d'application</i>	59
i. Existence d'un régime spécifique	59
ii. Les limites du régime bruxellois	59
iii. Preuve de la qualité d'étudiant	60
<i>c) Durée et renouvellement du bail</i>	60
i. Durée du préavis et indemnité	60
ii. Modalités du renouvellement	61
<i>d) Cession et sous-location</i>	62
Conclusion	63
Bibliographie	65
Tables des matières	68

