

# La régionalisation du bail d'habitation en Région wallonne

Nicolas BERNARD

*Réseau logement Huy-Waremme*  
Amay, 15 mars 2019



# Plan

- I. Contextualisation
- II. Lignes directrices
- III. Ce qu'on trouve dans le texte
- IV. Ce qu'on ne trouve *pas* dans le texte
- V. Un possible recours en annulation

# I. Contextualisation

## A. GENÈSE

1. *Cadre institutionnel prévalant jusqu'à la loi de régionalisation du 6 janvier 2014 (6<sup>ème</sup> réforme de l'État)*
2. *Une surprise, la régionalisation du bail ?*

3. *Le décret du 15 mars 2018 (M.B., 28 mars 2018)*

➤ *entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> septembre 2018*

4. *L'arrêté du 28 juin 2018 (M.B. 31 août 2018), portant les modèles-types de bail, de bail glissant, de pacte de colocation et d'état des lieux d'entrée, ainsi que la liste des réparations locatives*

5. *L'arrêté du 5 juillet 2018 (M.B. 3 octobre 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*

## B. MÉTHODOLOGIE

1. *L'enjeu de la dé-fédéralisation*
2. *Méthode privilégiée par la Région wallonne*
3. *Comparaisons*
  - a) Bruxelles
  - b) Flandre

## C. CHAMP D'APPLICATION (*RATIONE MATIERAE*) DU BAIL D'HABITATION

### 1. *Définition du bail d'habitation*

➤ art. 2, 1° , du décret du 15 mars 2018

« bail relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme »

➔ habitat mobile englobé...  
...et l'habitat léger ?

## 2. Logements visés

- a) les logements dits privés...
- b) ...et les logements gérés par les agences immobilières sociales...
- c) ...ainsi que certains logements publics (ceux qui sont gérés par le CPAS ou la commune par exemple)...

...MAIS à la condition expresse qu'ils soient donnés en LOCATION (*pas* en occupation précaire, par exemple)

Quid des logements sociaux *sensu stricto* (gérés par une société de logement de service public) ?

Ils émargent déjà, et depuis longtemps, à une réglementation locative *régionale* (AGRW 6/9/2007)

→ pas concernés

## D. CE QUI RESTE FÉDÉRAL

- Les principes généraux du droit des obligations (art. 1101 et s. du Code civil) : conditions de validité des contrats, preuves, sanction de l'inexécution contractuelle, etc.
- Le droit judiciaire de l'expulsion (art. 1344*bis* et s. du Code judiciaire)
- La loi anti-squat du 18/10/2017 (art. 439 et 442/1 du Code pénal, et art. 1344*octies* et s. du Code judiciaire)
- La loi anti marchands de sommeil (art. 433*decies* et s. du Code pénal)
- La fiscalité sur les revenus des biens immobiliers (IPP)
- ...

# II. Lignes directrices

- A. VOLONTÉ DE GARDER L'ÉQUILIBRE ET LE CONSENSUALISME...
- B. ...SANS SE CANTONNER POUR AUTANT À UN SIMPLE TOILETTAGE DU TEXTE EXISTANT  
(instauration de la colocation, du bail étudiant, du bail glissant, ...)
- C. ÉVITER LES MESURES VUES COMME TROP RADICALES  
(régulation des loyers par exemple)

D. APPORTER DES SOLUTIONS À CERTAINS  
PROBLÈMES PRATIQUES

(résiliation du bail de courte durée, décès du preneur, ...)

E. PRIVILÉGIER LA SOUPLESSE ET LA  
FLUIDITÉ

(départ du colocataire par exemple)

F. RENFORCEMENT DES DROITS DU  
PRENEUR ?

G. DROIT COMMUN : EXTENSION (normes de salubrité, bail de rénovation), DURCISSEMENT (sous-location) ET « SPÉCIALISATION »

H. SOUCI DE MODERNISATION  
(réparations locatives par exemple)

I. ÉMERGENCE DU MODÈLE-TYPE  
(contrat de bail, état des lieux et pacte de colocation)

## J. RENVOI AU GOUVERNEMENT POUR LES QUESTIONS TECHNIQUES

(liste des réparations locatives et modèles de bail, d'état des lieux et de pacte de colocation)

## K. APPARITION DU LABEL

(bail étudiant)

## L. PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION ÉNERGÉTIQUE

(travaux en cours de bail)

M. PRIVILÉGIER LE FAIT RÉGIONAL

(normes de salubrité et annexes)

N. REVITALISER DES DISPOSITIFS OUBLIÉS  
OU INAPPLIQUÉS

(bail de rénovation)

# III. Ce qu'on trouve dans le texte

## A. DROIT COMMUN DU BAIL D'HABITATION

### 1. *Forme du bail*

#### a) écrit

+ mentions obligatoires (dont la « désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif », le « loyer hors charge », les charges, les compteurs individuels ou collectifs, le certificat P.E.B., ...)

➤ art. 3, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018

b) « annexe pour chaque type de baux, contenant une explication synthétique et pédagogique », à rédiger par le Gouvernement

➤ art. 3, § 2, du décret du 15 mars 2018

c) transcription des baux oraux par le juge

➤ art. 3, § 3, du décret du 15 mars 2018

d) bail type

- indicatif
- à rédiger par le Gouvernement (et pourquoi pas par une instance paritaire plutôt) ?...
  - art. 3, § 4, du décret du 15 mars 2018
- ...ce qui fut fait, et publié la veille de l'entrée en vigueur du décret (AGW 28/6/2018, *M.B.*, 31/8/2018)

## 2. *Communication publique (informations précontractuelles)*

a) contenu : loyer et charges (« sans préjudice » du certificat PEB)

➤ art. 5, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018

mais *quid* de l'articulation avec les mentions obligatoires du bail (compteurs, « désignation de toutes les pièces », ...) ?

b) sanction éventuelle : amende administrative

➤ art. 5, § 2, du décret du 15 mars 2018

### 3. *Données exigibles du candidat preneur*

➤ art. 6 du décret du 15 mars 2018

#### a) liste

- composition de ménage
- montant des ressources financières (...mais PAS l'origine)
- la « preuve du paiement des trois derniers loyers »
- ...

## b) nature de la liste

- non fermée
- mais extension uniquement en présence obligatoirement d'une « finalité légitime » et d'une demande « justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie »
- absence de certification externe ni d'autorisation préalable

## 4. Réparations locatives

- a) pas de changement quant à la répartition :
- au preneur les réparations locatives et de menu entretien, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure (qui incombent au bailleur)
    - art. 15 et 8, al. 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018
  - au bailleur les réparations « autres que locatives » (qui « peuvent devenir nécessaires »)
    - art. 7, 2<sup>o</sup> , du décret du 15 mars 2018

## b) changements :

- définition des réparations locatives et de menu entretien : « réparations de minimales importances et dues à l'utilisation normale des lieux par le preneur »
  - art. 15 du décret du 15 mars 2018
- « liste non limitative des réparations locatives » à arrêter par le Gouvernement...
  - art. 8, al. 2, du décret du 15 mars 2018
- ...ce qui fut fait, et publié la veille de l'entrée en vigueur du décret (AGW 28/6/2018, *M.B.*, 31/8/2018)

## 5. *État du bien loué*

- a) migration vers le droit commun
- b) suppression (heureuse) des normes fédérales
  - art. 9, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018
- c) maintien de l'exception en faveur du bail de rénovation
  - art. 9, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018
- d) extension de la période d'appréciation (« l'habitation louée », et plus uniquement « au moment de l'entrée en jouissance du preneur »)
  - art. 9, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018

e) en cas d'insalubrité, maintien de l'option judiciaire en faveur du preneur : exécution forcée des travaux par le bailleur (avec diminution possible du loyer dans l'attente) ou résolution du contrat (avec dommages et intérêts...

...mais nouveauté : subordination de l'option à une double condition (cumulative) :

- mise en demeure préalable du bailleur (de faire les travaux)
- que le défaut ne soit « pas imputable » au preneur

➤ art. 9, § 2, du décret du 15 mars 2018

f) les « absents » :

- impact sur le contrat de bail d'une fermeture administrative du bien pour cause d'insalubrité (nullité, caducité, ...)  
?
- prise en charge des frais de relogement
- la force obligatoire pour le juge des constats administratifs d'insalubrité

## 6. Incendie

a) reprise du principe général (« le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute »)

➤ art. 17, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018

b) nouveauté : la responsabilité du preneur « est couverte par une assurance »

- préalablement à l'entrée dans les lieux
- preuve du paiement des primes dans le mois de l'entrée dans les lieux, et puis chaque année...
- ...à défaut de quoi le bailleur est libre d'insérer dans son contrat d'assurance une clause d'abandon de recours au profit du preneur...
- ...dont il peut lui faire peser le coût
- ...et « la franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée »

➤ art. 17, § 2, du décret du 15 mars 2018

## 7. *Travaux faits en cours de bail par le bailleur (et à ses frais)*

➤ art. 21 du décret du 15 mars 2018

a) pas de changement quant au principe :

- admis pour les « réparations urgentes et qui ne puissent être différées »
- si la durée excède 40 jours, diminution du loyer « à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont [le preneur] aura été privé »
- si le logement devient de ce fait « inhabitable », le preneur pourra faire « résilier » le bail

b) changement : introduction de l'hypothèse des « travaux économiseurs d'énergie » (dont la liste est établie par le Gouvernement), mise exactement sur le même pied que les réparations urgentes

Pas de possibilité spécifique d'augmentation du loyer de ce fait, mais non exclusion par la disposition relative à la révision triennale du loyer (art. 58, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018)

## 8. Indexation

➤ art. 26 du décret du 15 mars 2018

pas de changement



- si elle a été convenue
- annuelle
- sur la base de l'indice-santé
- formule d'indexation identique



maintien d'une disposition sur l'indexation dans le régime du bail de résidence principale (art. 57 du décret du 15 mars 2018), partiellement dérogatoire

## 9. *État des lieux*

- a) pas de changement quant au principe :
- établi « contradictoirement et à frais communs »
  - possible jusqu'à la fin du premier mois d'occupation
  - annexé au bail et soumis à l'enregistrement
  - à défaut d'accord, expert judiciaire
  - possibilité d'un avenant en cas de « modifications importantes »
  - présomption de conformité en cas d'absence
    - art. 27, § 1<sup>er</sup>, 27, § 3, et 28, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018

## b) changements :

- mentions obligatoires minimales dans l'état des lieux (sauf convention contraire)
  - art. 27, § 2, du décret du 15 mars 2018
- possibilité d'un état des lieux *de sortie* (« après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur »)
  - art. 27, § 3, du décret du 15 mars 2018
- modèle-type d'état des lieux d'entrée à arrêter par le Gouvernement...
  - art. 27, § 1<sup>er</sup>, al. 2, du décret du 15 mars 2018
- ...ce qui fut fait, et publié la veille de l'entrée en vigueur du décret (AGW 28/6/2018, *M.B.*, 31/8/2018)

## 10. Décès

a) la mort du bailleur : pas de changement, le bail « n'est point résilié »

➤ art. 36 du décret du 15 mars 2018

b) la mort du preneur :

- Le principe : le bail est « résilié de plein droit » trois mois après le décès du preneur, sans préavis ni indemnité.

Et les éventuels meubles ? Le bailleur en « dispose en bon père de famille à charge des ayants droit », après inventaire réalisé par un huissier

➤ art. 46, § 1<sup>er</sup>, et § 3, al. 2, du décret du 15 mars 2018

- exceptions :
  - si le bien est « vide de tout bien » (attesté par constat d'huissier), le bail est résilié dès la date dudit constat, mais toujours sans préavis ni indemnité
    - art. 46, § 3, al. 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018
  - la personne domicilié dans les lieux depuis plus de six mois peut, dans le mois du décès, notifier sa volonté de « reprendre » le contrat au bailleur, lequel a un mois pour manifester son « opposition » (à défaut de quoi son accord est présumé)
    - art. 46, § 2, du décret du 15 mars 2018

## 11. *Cession du bail et sous-location*

➤ art. 47 à 49 du décret du 15 mars 2018

a) durcissement de la réglementation fédérale :  
interdiction généralisée, sauf « accord écrit et  
préalable » du bailleur

➔ répercussions négatives sur les colocataires

b) pour le reste, pas de changement notable, et maintien notamment de la sous-location « sociale » :

- levée de l'interdiction suivant laquelle « le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire »...
- ...lorsque le locataire principal est une association qui sous-loue à des « personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile »...
- ...moyennant l'accord du bailleur...
- ...et pour autant que les sous-locataires installent leur résidence principale dans le bien loué



maintien d'une disposition sur la sous-location dans le régime du bail de résidence principale (art. 60 du décret du 15 mars 2018), partiellement dérogatoire

# C. BAUX DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

## 1. *Enregistrement du bail*

### a) pas de changement :

- le principe : sont à charge du bailleur l'obligation d'enregistrement et les « frais liés à un enregistrement tardif »
  - art. 53 du décret du 15 mars 2018
- l'amende

b) nouveautés :

- extension aux baux de courte durée de la sanction civile (départ du preneur sans respecter le délai de préavis ni payer d'indemnité)
- mise en demeure préalable du bailleur
  - ➔ limitation probable de l'application de la sanction civile (...mais l'objectif n'est pas de punir)
    - art. 54 du décret du 15 mars 2018

## 2. *Durée du bail*

a) baux de neuf ans : pas de changement notable

➔ maintien de dispositions qui peuvent poser question :

- caractère dégressif de l'indemnité due par le locataire
- contre-préavis du preneur : en cas de résiliation anticipée seulement...
- ...et absence d'indication sur la nécessité pour le bailleur d'exécuter le motif de son congé

➤ art. 55, § 1<sup>er</sup> à 5, du décret du 15 mars 2018

b) baux de trois ans ou moins :

- doublement du nombre de prorogations possibles (de 1 à 2), pour autant toujours que la durée cumulée n'excède pas 3 ans
- autorisation de la résiliation anticipée, pour les deux parties (moyennant préavis de 3 mois et indemnité d'1 mois)...
- ...mais le bailleur ne peut le faire qu'après la première année de location et dans le seul but d'occuper personnellement le bien
- si le bail est conclu pour une durée ne dépassant pas trois mois, le congé (de trois mois requis pour mettre fin au bail à l'échéance) « est réputé notifié par la signature du bail »

➤ art. 55, § 6, du décret du 15 mars 2018

### 3. *Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles*

Aucun changement :

- que le bail prenne fin à l'échéance ou par l'effet d'un congé anticipé
- demande du preneur au plus tard un mois avant la fin du bail
- à défaut d'accord amiable, intervention du juge (qui tiendra compte de « l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties » et, le cas échéant, qui réduira le loyer)
- une seule possibilité de renouvellement

➤ art. 56 du décret du 15 mars 2018

## 4. Indexation du loyer

➤ art. 57 du décret du 15 mars 2018

### a) pas de changement

- « si elle n'a pas été exclue expressément »
- une fois par année
- renvoi au droit commun pour la formule d'indexation

### b) nouveautés :

- le bail écrit n'est plus obligatoire que si l'indexation conduit à augmenter le loyer...
- ...laquelle augmentation ne s'enclenche que si bail a été enregistré



le saut d'index sur les loyers, instauré par le décret du 3 mars 2016, repris par le décret sur le bail d'habitation du 15 mars 2018 mais annulé par la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 32/2018 du 15 mars 2018 également, a été retiré par le décret du 21 juin 2018

## 5. Révision du loyer

➤ art. 58, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018

a) pas de changement :

- au triennat
- si la « valeur locative normale » du bien a évolué de 10% (en raisons de travaux réalisés par le bailleur ne visant pas simplement à rendre le bien conforme aux normes de salubrité) ou de 20% (par le fait de « circonstances nouvelles »)
- intervention du juge à défaut d'accord entre parties

b) nouveauté : l'éventuelle augmentation de loyer n'est due que si le bail a été conclu par écrit *et* est enregistré

## 6. « Lissage » du loyer en cas de baux de courte durée successifs

➤ art. 58, § 2, du décret du 15 mars 2018

- aucun changement...
- ...alors même que l'ineffectivité de cette disposition est patente...
- ...et qu'il s'agit d'une des rares dispositions d'encadrement du loyer (sinon la seule)

## 7. *Précompte immobilier*

- art. 59 du décret du 15 mars 2018

maintien du principe (le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur) au sein du régime du bail de résidence principale

- ➔ *quid* des locataires étudiants n'ayant pas affecté le bien loué à leur résidence principale et qui, de ce fait, ne relèvent pas de ce régime alors (la situation des colocataires étant réglée par l'art. 65, al. 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018) ? Cf. l'art. 83 du décret du 15 mars 2018

## 8. *Garantie locative*

➤ art. 62 du décret du 15 mars 2018

### a) pas de changement :

- au choix du preneur : compte bloqué (2 mois de loyer) ou garantie bancaire (3 mois de loyer) — éventuellement à l'intervention du CPAS
- capitalisation des intérêts au profit du preneur (pour le compte individualisé)
- intérêts dus par le bailleur qui s'abstiendrait de déposer la garantie sur un compte (au taux moyen du marché et, à partir de la mise en demeure, au taux légal)
- restitution amiable ou, à défaut, judiciaire

## b) questionnements

- *quid* d'un fonds centralisé ? la Wallonie était pionnière pourtant (« avant-projet de décret concernant le fonds de garantie locative »)
- maintien de la possibilité de recourir à des assurances dites privées
- non résolution des difficultés liées à la garantie bancaire (et qui en minent toute effectivité)
- faiblesse (et imprécision) du « taux moyen du marché financier »

## 9. *Transmission du bien loué*

Aucun changement :

- date certaine : subrogation de l'acquéreur
- pas de date certaine mais occupation de six mois au moins : subrogation mais possibilité de résiliation (pour occupation personnelle, pour travaux ou sans motif mais indemnité) à tout moment dans les trois mois, moyennant congé de trois mois

➤ art. 63 du décret du 15 mars 2018

## *10. Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble*

Aucun changement : « est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un bien d'habitation, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention »

- art. 64 du décret du 15 mars 2018

# C. COLOCATION

## 1. *Définitions*

### a) le bail de colocation

➤ art. 2, 2° , du décret du 15 mars 2018

« La location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail. Il est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur. L'habitation prise en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires »

## b) le colocataire

➤ art. 2, 3° , du décret du 15 mars 2018

« Le preneur partie au bail de colocation. Deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent être colocataires entre eux. Le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins former un des preneurs dans un bail de colocation »

## 2. *Législation(s) applicable(s)*

- a) soumission *obligatoire* du contrat au régime spécifique de la colocation (si signature à plusieurs du même bail)
  
- b) en sus, application des dispositions (tirées du chapitre dédié aux baux de résidence principale) relatives à la prorogation pour circonstances exceptionnelles, à la révision des frais et charges forfaitaires (ou leur conversion en frais et charges réels), au précompte immobilier et à la transmission du bien loué
  - art. 65, al. 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018

c) *toutes les autres* dispositions du régime du bail de résidence principale s'appliquent en sus si l'un des preneurs installe dans le bien loué sa résidence principale (avec l'accord du bailleur et des autres colocataires)

➤ art. 65, al. 2, du décret du 15 mars 2018

### 3. *Solidarité entre colocataires : obligatoire*

- art. 66 du décret du 15 mars 2018

### 4. *Résiliation anticipée*

#### a) par le bailleur

- congé de 6 mois
- lorsque la moitié au moins des colocataires a donné congé

- art. 71 du décret du 15 mars 2018

## b) par un colocataire

- congé de 3 mois (adressé tant au bailleur qu'aux autres colocataires)
- indemnité (3 fois la part du colocataire en partance dans le loyer), à verser aux autres colocataires...
- ...sauf si un « remplaçant » a été trouvé, lequel ne peut être refusé (par les autres colocataires et le bailleur) « que pour de justes motifs »
  - art. 68 du décret du 15 mars 2018

## 5. *Pacte de colocation*

### a) définition

➤ art. 2, 4° , du décret du 15 mars 2018

« La convention conclue entre les colocataires qui fixe leurs droits et devoirs réciproques »

## b) contenu

➤ art. 72, al. 4, du décret du 15 mars 2018

- répartition du loyer et des charges
- inventaire des biens meubles
- modalités de conclusion des contrats d'assurance et d'eau/gaz/électricité
- modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire
- conditions de constitution et de libération de la garantie locative
- modalités de résolution des conflits entre les colocataires
- ... (« le pacte fixe à tout le moins »)

## c) modèle-type

➤ art. 75 du décret du 15 mars 2018

- simplement « indicatif »
- à arrêter par le Gouvernement...
  - art. 75 du décret du 15 mars 2018
- ...ce qui fut fait, et publié la veille de l'entrée en vigueur du décret (AGW 28/6/2018, *M.B.*, 31/8/2018)

## 6. Divers

a) interdiction de mise à charge des colocataires du précompte immobilier

➤ art. 73 du décret du 15 mars 2018

b) caractère intégralement impératif conféré aux dispositions relatives à la colocation

➤ art. 74 du décret du 15 mars 2018

## 7. Principaux sujets de questionnements

- a) il suffit de ne pas rédiger de pacte de colocation pour s'affranchir du régime (impératif...) de la colocation). Mais risque de requalification ?
- b) que se passe-t-il si aucun preneur n'affecte le bien à sa résidence principale ?
- c) quel régime juridique pour la résiliation anticipée ?
- d) *quid* en cas de décès d'un copreneur ?
- e) la solidarité obligatoire, pour tous, même les « grandes » colocations. Renonciation possible (de la part du bailleur) ?
- f) la déliaison pécuniaire de ses obligations de colocataire

- g) le pacte de colocation :
- son contenu (détaillé)
  - ses signataires
  - son enregistrement
- h) quelle facilitation de la sous-location ?
- i) risques pour le taux isolé

# D. BAIL ÉTUDIANT

## 1. *Définitions*

### a) le bail étudiant

➤ art. 2, 5° , du décret du 15 mars 2018

« Le bail d'habitation relatif à la location d'un bien, par ou pour le compte d'un étudiant, dans le cadre de l'accomplissement de ses études et aux conditions du chapitre 5 »

## b) l'étudiant

➤ art. 2, 6° , du décret du 15 mars 2018

« 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 dans les formes et délais fixés par [...] »

## 2. *Législation(s) applicable(s)*

a) soumission *obligatoire* du contrat au régime spécifique du bail étudiant (si le preneur est un étudiant), sauf lorsque :

- lors de la signature du bail, l'étudiant ne communique *pas* au bailleur une « attestation d'inscription régulière » (ou, à défaut, une copie de sa demande ou une attestation sur l'honneur)

C'est le droit commun seul qui, en ce cas, s'appliquera

➤ art. 79, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018

- dans les trois mois de son entrée dans les lieux (délai susceptible d'être prorogé par le bailleur pour une même durée « sur demande motivée »), l'étudiant n'apporte *pas* la « preuve de sa qualité » en produisant une attestation d'inscription régulière

C'est le droit commun seul qui, en ce cas, s'appliquera

➤ art. 79, § 2, du décret du 15 mars 2018

b) en sus, application des dispositions (tirées du chapitre dédié aux baux de résidence principale) relatives à la révision des frais et charges forfaitaires (ou leur conversion en frais et charges réels) et à la transmission du bien loué

➤ art. 76 du décret du 15 mars 2018

c) les autres dispositions du régime du bail de résidence principale s'appliquent si le preneur installe dans le bien loué sa résidence principale (avec l'accord du bailleur « et avec l'accord du preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant »)...

... à l'exception de celles qui ont trait à la durée du bail et à la sous-location

➤ art. 77 du décret du 15 mars 2018

### 3. *Durée*

#### a) règle générale

- un an...
- ...sauf clause contraire (et durée obligatoirement inférieure)
  - art. 80, al. 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018

#### b) expiration du bail au terme convenu

- préavis d'un mois
- notifié par l'une ou l'autre des parties
  - art. 80, al. 2, du décret du 15 mars 2018

### c) résiliation anticipée

- par le preneur seul
- à tout moment
- moyennant un préavis de 2 mois (donné *au plus tard* le 15 mars)...
- ...et une indemnité de 3 mois de loyer, sauf si :
  - refus d'inscription
  - abandon d'études
  - cession du bail (le cessionnaire ne pouvant être refusé par le bailleur « que pour de justes motifs »)
  - décès d'un parent
    - art. 81, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018

d) maintien du preneur au terme du bail sans opposition du bailleur

- si bail d'un an : il est prorogé pour une durée identique (même en présence d'un congé), aux mêmes conditions (hors indexation)
  - art. 80, al. 2, du décret du 15 mars 2018
- si bail inférieur à un an : il est réputé avoir été conclu initialement pour un an (mais, ici, à défaut seulement d'un congé)
  - art. 80, al. 3, du décret du 15 mars 2018

## 4. *Sous-location*

➤ art. 82 du décret du 15 mars 2018

### a) conditions

- locataire amené à « s'éloigner de son lieu d'étude habituel » (pour une période supérieure à un mois) en vue de la poursuite de ses études
- accord du bailleur (ou absence de contestation dans les 2 mois la notification par le locataire de son « projet » de sous-location)
- sous-locataire lui aussi étudiant

## b) éléments traditionnels

- application du bail étudiant à la sous-location
- la durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal qui reste courir
- le locataire qui met fin anticipativement au bail principal donne simultanément son congé au bailleur et au sous-locataire
- le locataire répond seuls vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions légales

## 5. Divers

- a) Un label « logement étudiant de qualité » (à définir par le Gouvernement)
  - art. 78 du décret du 15 mars 2018
  
- b) interdiction de mise à charge des colocataires du précompte immobilier
  - art. 83 du décret du 15 mars 2018
  
- c) caractère intégralement impératif conféré aux dispositions relatives au bail étudiant
  - art. 84 du décret du 15 mars 2018

## 6. Principaux sujets de questionnements

- a) incompatibilité colocation – étudiants
- b) il suffit de ne pas produire d'attestation d'inscription pour s'affranchir du régime (impératif...) du bail étudiant. Mais risque de requalification ?
- c) souhait étudiant non rencontré : durée de dix mois (et prorogeable de deux mois à discrétion)
- d) quid de l'abandon des études *avant* la prise d'effet du bail ?
- f) quid du lissage du loyer en cas de baux successifs conclus avec des preneurs différents ?
- g) le label : plus-value des normes de salubrité (surtout en présence déjà du permis de location) ?

# E. BAIL GLISSANT

## 1. *Définition*

« Bail d'habitation au sens du Code civil, conclu entre un bailleur et un des opérateurs immobiliers déterminés par le Gouvernement en vue d'une sous-location du bien loué à une personne en état de précarité 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 »

- art. 1<sup>er</sup>, 38<sup>o</sup>, du Code wallon du logement et de l'habitat durable

## 2. Mécanisme

➤ art. 85 à 88 du décret du 15 mars 2018

- a) une personne morale agréée prend à bail (de résidence principale) un logement pour le donner en sous-location, avec l'accord du bailleur, à une « personne dont elle est responsable du suivi »
- b) sous-location (et bail principal) de trois ans maximum
- c) suivi social « régulier » et obligatoire du sous-locataire (par l'association)

- d) information au bailleur « quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal », dans le respect du secret professionnel et de la vie privée dudit sous-locataire
- e) évaluation au terme de chaque année, menée par l'association, pour examiner si les « objectifs de l'accompagnement social » sont atteints (« dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal »)

### 3. *Glissement du bail (ou pas)*

➤ art. 87 du décret du 15 mars 2018

a) dans l'hypothèse d'une évaluation positive :

- au terme de chacune des deux premières années : cession *facultative* du bail (l'association « peut » céder le bail)
- au terme de la troisième année : cession *obligatoire* du bail (le bail « est » cédé)
- dans tous les cas, *pas d'opposition* possible de la part du bailleur

b) dans l'hypothèse d'une évaluation négative (en fin de bail) : pas de prorogation possible du bail

## 4. Divers

a) le Gouvernement arrêtera une liste des associations agréées

➤ art. 85, § 1<sup>er</sup>, al. 2, du décret du 15 mars 2018

b) le Gouvernement rédigera un bail glissant type...

➤ art. 85, § 1<sup>er</sup>, al. 2, du décret du 15 mars 2018

...ce qui fut fait, et publié la veille de l'entrée en vigueur du décret (AGW 28/6/2018, *M.B.*, 31/8/2018)

## 5. Principaux sujets de questionnements

- a) subside attaché à l'agrément ?
- b) résiliation anticipée possible (avant glissement) ?
- c) durée du bail après glissement ?
- d) un éventuel repoussoir pour les propriétaires, l'absence de possibilité de s'opposer à la cession de bail (en cas d'évaluation positive par l'association) ?
- e) risque de confusion des rôles dans le chef de l'association (accompagnatrice *et* évaluatrice/gestionnaire/sous-bailleresse)
- f) plus-value par rapport à l'agence immobilière sociale ?

## F. LOYER – GRILLE INDICATIVE

### *1. Le principe*

« Le Gouvernement arrête une grille indicative des loyers à laquelle peuvent recourir les parties »

- art. 89, § 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018

## 2. Méthode d'élaboration

- loyers fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique, à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement
- catégories d'habitation déterminées en fonction notamment du type d'habitat, du nombre de pièces principales, du nombre de sanitaires et de la superficie, de l'année de construction
- loyers potentiellement minorés ou majorés « en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier »
- adaptation annuelle (sur la base d'un « échantillon représentatif » d'habitations mises en location sur « l'ensemble de la Wallonie »)

➤ art. 89, § 2 et 3, du décret du 15 mars 2018

### 3. *Publicité*

« Le Gouvernement met la grille indicative des loyers à disposition du public. Il en arrête les règles de publication telles que les explications pédagogiques sur son utilisation, son champ d'application, les informations sur le calcul d'éventuelles majorations ou minorations du loyer »

- art. 89, § 4, du décret du 15 mars 2018

## 4. Commentaires

- a) sur l'élaboration de la grille : manque de concertation et lien malaisé avec la qualité du logement
  
- b) sur l'utilisation de la grille : risque d'inflation locative et effectivité douteuse

## G. DISPOSITIONS FINALES

### 1. *Dispositions fédérales abrogées*

- art. 92 du décret du 15 mars 2018
  
- a) le droit commun du bail (section 1 du chapitre II du livre VIII du titre III du Code civil – art. 1714 à 1762*bis* du Code civil)
  
- b) la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale (section 2 du chapitre II du livre VIII du titre III du Code civil)
  - ➔ *quid* entre autres des arrêtés royaux du 8 juillet 1997 (normes de salubrité) et du 4 mai 2007 (annexes) ?

## 2. *Entrée en vigueur*

- art. 94 du décret du 15 mars 2018

Au 1<sup>er</sup> septembre 2018

### 3. *Dispositions transitoires*

➤ art. 91 du décret du 15 mars 2018

a) règle générale : application du décret aux baux en cours (« conclus avant son entrée en vigueur »)

➔ En cas de décès du preneur avant le 1<sup>er</sup> septembre 2018, à partir de quand calculer le délai de trois mois à l'issue duquel le bail est résilié ?

Ce, sans priver d'effet le droit de l'éventuel occupant de notifier au bailleur dans le mois du décès sa volonté de reprendre le bail...

b) exceptions (application aux seuls baux « conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur » du décret) :

- forme du bail
- assurance incendie du preneur
- bail de trois ans ou moins
- colocation
- bail étudiant

## 4. *Codification*

- art. 93 du décret du 15 mars 2018

Habilitation donnée au Gouvernement pour fonder le décret du 15 mars 2018 dans l'actuel Code wallon du logement et de l'habitat durable (qui redeviendra à cette occasion « Code wallon du logement »)

# IV. Ce qu'on ne trouve *pas* dans le texte

A. COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE (ET, PLUS GÉNÉRALEMENT, MODES ALTERNATIFS DE RÈGLEMENT DES CONFLITS)

A. FONDS CENTRALISÉ DE GARANTIES LOCATIVES

B. IMPACT CIVIL D'UNE FERMETURE ADMINISTRATIVE DU BIEN POUR INSALUBRITÉ

C. ...

# V. Un possible recours en annulation

A. TROIS DERNIERS MOIS DE LOYER

B. ...

**Merci pour votre attention !**

*nicolas.bernard@usaintlouis.be*