
PARLEMENT WALLON

SESSION 2022-2023

20 MARS 2023

PROJET DE DÉCRET

modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

RÉSUMÉ

Dans le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le présent projet de décret vise à modifier le chapitre relatif au bail étudiant et à uniformiser, dans le chapitre relatif au bail de résidence principale, le montant de la garantie locative à deux mois de loyer, quelle que soit la forme de la garantie.

Tout d'abord, il redéfinit la notion d'étudiant afin de ne plus y viser l'obligation d'apporter la preuve de la qualité d'étudiant. De plus, le défaut du respect de l'obligation d'apporter la preuve de la qualité d'étudiant n'est plus sanctionné par l'application automatique du régime de droit commun.

Ensuite, le régime du bail étudiant est modifié afin que le bail prenne fin à l'expiration du terme convenu, sans nécessité de donner un congé.

Encore, le présent projet prévoit que si un étudiant souhaite se domicilier dans son logement, le bailleur est désormais tenu, en cas de refus, de justifier l'interdiction de domicilier.

Enfin, tant dans le régime du bail étudiant que dans le régime du bail de résidence principale, le montant de la garantie locative est fixé à deux mois de loyer.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, instaurant un régime particulier pour les baux étudiants, est entré en vigueur, en Région wallonne, en date du 1^{er} septembre 2018. Ce régime, de nature impérative, avait pour objectif d'édicter des normes équilibrées mais protectrices au regard du statut de l'étudiant.

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

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

Actuellement, l'article 79 dispose qu'un étudiant est tenu d'apporter la preuve de sa qualité d'étudiant en-deans un certain délai, à défaut de quoi le bail sera régi par les dispositions de droit commun. Dans la pratique, cela a conduit à une non-application importante du régime spécifique du bail étudiant alors même que l'occupant du logement était un étudiant. Par ailleurs, les délais repris dans le décret précité peuvent s'avérer insuffisants pour les étudiants étrangers. Afin de garantir l'effectivité de l'impérativité de ce régime spécifique et la poursuite de son objectif, l'obligation d'apporter la preuve de la qualité d'étudiant en début de bail n'est plus sanctionnée par l'application du régime de droit

commun. Cette obligation est toutefois maintenue afin que chaque partie puisse savoir dans quel cadre législatif s'inscrit le contrat. En cas de conflit, il reviendra au juge de paix de s'assurer de la qualité d'étudiant et de l'application du régime impératif. Par ailleurs, les délais ont été allongés de trois à six mois.

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

Enfin, actuellement, le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ne contient aucune disposition relative à la garantie locative pour les baux étudiants. La disposition relative à la garantie locative se situe en effet dans le chapitre relatif aux baux de résidence principale et ne s'applique donc pas aux baux étudiants. Par ailleurs, la Déclaration de politique régionale 2019-2024 prévoit que la garantie locative sera réduite à deux mois de loyers quelle que soit sa forme. Le décret proposé dispose donc que la garantie locative, dans le cadre d'un bail étudiant, mais également dans le cadre de la résidence principale et de la colocation, ne pourra excéder deux mois de loyer.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article redéfinit la notion d'étudiant à la suite de la suppression de l'obligation d'apport de la preuve de la qualité d'étudiant.

Article 2

Cet article modifie l'article 62 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation afin de porter l'ensemble des garanties locatives à deux mois de loyer.

Article 3

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

Article 4

Cet article modifie l'article 79 en maintenant l'obligation d'apporter la preuve de la qualité d'étudiant afin que chaque partie identifie le cadre législatif dans lequel le bail s'inscrit, mais en ne sanctionnant plus cette obligation par l'application du régime de droit commun. En cas de conflit, il reviendra au juge de paix de

s'assurer de la qualité d'étudiant et de l'application du régime impératif. Par ailleurs, les délais pour apporter la preuve de la qualité d'étudiant ont été allongés de trois à six mois.

Par ailleurs, il est précisé que l'attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur mentionnée au paragraphe 1^{er} porte sur la durée du bail ou une partie significative de celle-ci. Les termes « une partie significative » vise, dans le cadre de l'article 79, une partie importante du contrat de bail, et *a priori*, au moins la moitié de celui-ci.

Article 5

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

Article 6

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

Article 7

Cet article fixe l'entrée en vigueur du présent projet de décret.

PROJET DE DÉCRET

modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Le Gouvernement wallon,
Sur la proposition du Ministre du Logement,
Après délibération,

ARRÊTE :

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

Article 1^{er}

Dans l'article 2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le 6° est remplacé par ce qui suit :

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

Art. 2

Dans l'article 62, §1^{er}, du même décret, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° à l'alinéa 1^{er}, les mots « un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative » sont remplacés par les mots « un montant équivalent à deux mois de loyer »;
- 2° à l'alinéa 3, les mots « la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les » sont remplacés par le mot « les »;
- 3° à l'alinéa 4, les mots « celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution » sont remplacés par le mot « l'institution »;
- 4° à l'alinéa 5, les mots « , d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, » sont abrogés.

Art. 3

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

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

Art. 4

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

- 1° au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots « pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci » sont insérés entre les mots « secondaire ou supérieur » et les mots « ou, à défaut, une copie »;
- 2° au paragraphe 1^{er}, l'alinéa 2 est abrogé;
- 3° au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le mot « trois » est à chaque fois remplacé par le mot « six »;
- 4° au paragraphe 2, alinéa 2, les mots « une même durée » sont remplacés par les mots « une durée de deux mois »;
- 5° au paragraphe 2, l'alinéa 3 est abrogé.

Art. 5

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

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

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

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

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

Art. 6

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

« Art. 82/1. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 20 du présent décret, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, donne pour assurer le respect de ses obligations, une garantie locative, celle-ci ne peut pas excéder un montant équivalent à deux mois de loyer. ».

Art. 7

Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} mai 2023.

Namur, le 17 mars 2023.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

ELIO DI RUPO

*Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux
et de la Ville,*

CHRISTOPHE COLLIGNON

ROYAUME DE BELGIQUE
AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

72.983/2

Le 27 janvier 2023, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville de la Région wallonne à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet de décret « modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ».

L'avant-projet a été examiné par la deuxième chambre le 27 février 2023. La chambre était composée de Pierre Vandernoot, président de chambre, Patrick Ronvaux et Christine Horevoets, conseillers d'État, Christian Behrendt et Jacques Englebert, assesseurs, et Esther Conti, greffier assumé.

Le rapport a été présenté par Véronique Schmitz, premier auditeur.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 27 février 2023.

*

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois « sur le Conseil d'État », coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation limite son examen au fondement juridique de l'avant-projet (*), à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, §3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avant-projet appelle les observations suivantes.

Formalités

Il résulte des termes de la délibération du 15 juillet 2022 que le Gouvernement wallon a chargé le Ministre du Logement de soumettre l'avant-projet à l'avis du Pôle « Logement » et à la Fédération des étudiants francophones (FEF).

L'avis du Pôle « Logement » a été transmis à la section de législation mais l'avis de la FEF ne figure pas au dossier annexé à la demande d'avis.

Si cette consultation devait encore donner lieu à des modifications du texte soumis au Conseil d'État sur des points autres que de pure forme ou ne résultant pas également des suites réservées au présent avis, les dispositions modifiées ou ajoutées devraient être soumises à nouveau à l'avis de la section de législation, conformément à l'article 3, §1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées « sur le Conseil d'État ».

(*) S'agissant d'un avant-projet de décret, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

Examen de l'avant-projet

Article 4

À l'article 79, §1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet du décret du 15 mars 2018 « relatif au bail d'habitation », l'auteur de l'avant-projet n'explique ni dans le dispositif ni dans le commentaire de l'article 4 ce qu'il entend par « une partie significative » de la durée du bail.

Dans la note au Gouvernement, on peut lire ce qui suit :

« Pour ce qui concerne les termes « partie significative », cela vise une partie importante du contrat de bail, *a priori*, au moins la moitié de celui-ci, sans pour autant restreindre l'interprétation qu'il y a lieu d'en donner par une donnée chiffrée, impossible à calibrer au regard des réalités diverses qui peuvent être rencontrées dans le cadre du bail étudiant ».

L'article 4, 1^o, et son commentaire seront précisés en conséquence.

L'attention de l'auteur de l'avant-projet est attirée sur le fait que les mots « partie significative » figurent également à l'article 79, §2, alinéa 1^{er}, *in fine*, du décret du 15 mars 2018, lequel n'a pas été commenté d'une manière parfaitement identique lors de son adoption ⁽¹⁾.

Il résultera toutefois du paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, tel qu'il aura été précisé, que la notion de « partie significative » acquerra également la portée qui lui sera donnée dans cette disposition dans le cadre de l'application du paragraphe 2.

Article 5

À l'article 80, alinéa 5, seconde phrase, en projet du décret du 15 mars 2018, les mots « Dans le cas » seront remplacés par les mots « Dans ce cas ».

L'article 5 sera revu sur ce point.

1. Concernant « la partie significative de la durée du bail », le commentaire du texte devenu l'article 79, § 2, alinéa 1^{er}, du décret du 15 mars 2018 expose ce qui suit :

« Le bail d'étudiant étant en principe conclu pour une durée d'un an en vertu de l'article 80, il est prévu que l'attestation d'inscription régulière doit couvrir une partie significative de la durée du bail et pas nécessairement toute la durée du bail. Une année d'études ne dure pas nécessairement un an » (*Doc. parl.*, Parl. wall, 2017-2018, n° 985/1, p. 19).

Article 6

À l'article 82/1 en projet du décret du 15 mars 2018, il y a sans doute lieu de remplacer les mots « le preneur » par les mots et signes « l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, ».

En ce cas, l'article 6 sera rédigé en ce sens.

Article 7

L'article 7 ne fixe pas d'entrée en vigueur puisqu'il est rédigé de la manière suivante :

« Le présent décret entre en vigueur en date du XXX ».

Interrogée à ce propos, la déléguée du Ministre a répondu que

« [...] la date d'entrée en vigueur sera fixée au 1^{er} avril ou au 1^{er} mai selon la date de passage du dossier au Parlement ».

Eu égard à la portée de l'avant-projet, il ne serait pas admissible de prévoir une portée rétroactive aux dispositions en projet.

L'article 7 sera complété par une date qui ne confère pas aux dispositions en projet une telle portée rétroactive.

Le Greffier,
E. CONTI

Le Président,
P. VANDERNOOT

AVANT-PROJET DE DÉCRET

modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Exposé des motifs

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

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

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

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

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

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

de la résidence principale et de la colocation, ne pourra excéder deux mois de loyer.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article redéfinit la notion d'étudiant à la suite de la suppression de l'obligation d'apport de la preuve de la qualité d'étudiant.

Article 2

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

Article 3

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

Article 4

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

Article 5

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

Article 6

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

Article 7

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

AVANT-PROJET DE DÉCRET

modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Après délibération,

ARRÊTE :

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

Article 1^{er}

Dans l'article 2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le 6° est remplacé par ce qui suit :

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

Art. 2

Dans l'article 62, §1^{er}, du même décret, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° à l'alinéa 1^{er}, les mots « un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative » sont remplacés par les mots « un montant équivalent à deux mois de loyer »;
- 2° à l'alinéa 3, les mots « la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les » sont remplacés par le mot « les »;
- 3° à l'alinéa 4, les mots « celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution » sont remplacés par le mot «, l'institution »;
- 4° à l'alinéa 5, les mots «, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, » sont abrogés.

Art. 3

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

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

Art. 4

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

- 1° au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots « pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci » sont insérés entre les mots « secondaire ou supérieur » et les mots « ou, à défaut, une copie »;
- 2° au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est abrogé;
- 3° au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le mots « trois » est à chaque fois remplacé par le mot « six »;
- 4° au paragraphe 2, alinéa 2, les mots « une même durée » sont remplacés par les mots « une durée de deux mois »;
- 5° au paragraphe 2, alinéa 3 est abrogé.

Art. 5

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

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

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

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

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

Art. 6

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

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

Art. 7

Le présent décret entre en vigueur en date du XXX.

Namur, le 26 janvier 2023.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

ELIO DI RUPO

Le Ministre du Logement,

CHRISTOPHE COLLIGNON

AVIS

LOG.22.06.AV

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

Avis adopté le 21 octobre 2022

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 48
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demandeur : M. Christophe COLLIGNON, Ministre wallon du logement, des pouvoirs locaux et de la ville

Date de réception de la demande : 12 octobre 2022

Délai de remise d'avis : Avis sollicité au titre de l'urgence

Préparation de l'avis : Le projet de décret a été examiné par le Pôle Logement. Celui-ci a validé électroniquement le projet d'avis le 21 octobre 2022.

Description du projet : Le décret du 15 mars relatif au bail d'habitation est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2018. Celui-ci avait pour objectif d'édicter des normes équilibrées mais protectrices au regard du statut de l'étudiant. Depuis son entrée en vigueur, la pratique de cette législation, mais également la crise liée à la pandémie de la Covid-19, ont mis en évidence certains effets non désirés du décret. Le projet de décret, adopté en 1^{ère} lecture par le Gouvernement wallon en sa séance du 15 juillet 2022, vise à procéder aux modifications suivantes pour remédier aux biais constatés.

- La notion d'étudiant est redéfinie à la suite de la suppression de l'obligation d'apport de la preuve de la qualité d'étudiant.
- L'obligation d'apporter la preuve de la qualité d'étudiant en début de bail n'est plus sanctionnée par l'application du régime de droit commun mais est toutefois maintenue afin que chaque partie puisse savoir dans quel régime législatif s'inscrit le contrat. Les délais pour apporter la preuve de la qualité d'étudiant sont allongés de trois à six mois.
- La garantie locative ne peut être supérieure à deux mois de loyer dans le cadre d'un bail étudiant, mais également dans le cadre de la résidence principale et de la colocation.
- L'obligation de notifier un congé pour que le bail prenne fin est supprimé.

Avis

Le Pôle Logement remet un avis favorable sur le projet de décret proposé. Il souligne en particulier les simplifications apportées à la définition du statut d'étudiant, à la procédure de preuve de la poursuite des études et à l'obligation de congé.

Toutefois, il émet les remarques suivantes.

Le Pôle considère que tout étudiant doit pouvoir se domicilier dans une chambre d'étudiant (y compris dans les cités universitaires) à condition que cela reste bien un bail étudiant et non un bail classique de résidence principale : il ne faut donc pas que la nature du bail change en raison de cette domiciliation. Cette domiciliation est extrêmement importante entre autres pour tous les étudiants étrangers, les étudiants en rupture familiale et les jeunes sans famille.

Le Pôle estime pertinent de différencier les logements "privés" des logements universitaires. Un étudiant ne peut pas venir avec un autre locataire dans le cas d'une cité estudiantine. Dans les logements universitaires ou ceux des hautes écoles, seul un étudiant inscrit dans cette institution peut prétendre à un logement.

D'autre part, les institutions fonctionnent sur base d'une liste d'attente. Cette proposition n'est pas reprise dans l'avant-projet de décret. A-t-elle été abandonnée ?

Le Pôle relève que le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation mentionne que seule une personne majeure peut signer un contrat de bail. Il propose que le jeune non majeur puisse également signer un contrat de bail étudiant à condition que le bail débute à sa majorité.

Dans son avis du 15 septembre 2022 relatif au projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, le Pôle avait émis les recommandations générales suivantes :

- *"Bail d'étudiant : le Pôle attire l'attention sur le jeune mis en autonomie à ses 18 ans accomplis et qui le jour même quitte une structure au sein de laquelle il était pris en charge et qui doit trouver à se loger, parfois à proximité de son lieu d'étude. Sans pouvoir de signature avant ses 18 ans, la négociation d'un futur contrat doit pouvoir rencontrer l'intérêt du jeune et tenir compte de ce frein à son autonomie. Pour le Pôle, il y a lieu de garantir cet accès au contrat pour ces jeunes en évitant tout point de rupture entre la sortie d'institution et l'entrée dans le logement/kot.*
- *Abandon des études : le Pôle avait également demandé dans cet avis qu'on réfléchisse aux jeunes qui abandonnent leurs études en cours d'année. Sont-ils protégés par la durée du bail si toutefois ils souhaitent y rester ? Cela leur laissera le temps de réfléchir à la poursuite ou à une réorientation ou de trouver un logement avant de rentrer dans la vie active.*
- *La durée du bail : la souplesse est aussi nécessaire dans la durée du bail. La durée de dix mois doit pouvoir correspondre pour les plus précaires aux loyers à payer sur l'année. Pour d'autres, le maintien dans le logement sera nécessaire pendant 12 mois. Mais chaque fois que le jeune marquera son intention de poursuivre ses études, le maintien de son occupation du logement (et donc de ses effets personnels) doit pouvoir lui être garanti".*

Toutefois, le Pôle tient à souligner qu'il est impossible pour les institutions universitaires de garantir de pouvoir laisser à l'étudiant son logement d'une année à l'autre (seuls quelques-uns en bénéficient). D'autre part, un étudiant qui souhaite un bail de 10 mois doit libérer son kot qui sera éventuellement occupé pendant les deux mois d'été.

Ces propositions ne sont pas reprises dans le décret en projet. Feront-elles l'objet d'un autre cadre législatif ou n'ont-elles pas été retenues ?

AVANT-PROJET DE DÉCRET

modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Exposé des motifs

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

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

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

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

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

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

Commentaire des articles

Chapitre 1^{er} - Dispositions modifiant le chapitre V du décret relatif au bail d'habitation contenant les dispositions particulières relatives au bail étudiant

Article 1^{er}

Cet article redéfinit la notion d'étudiant à la suite de la suppression de l'obligation d'apport de la preuve de la qualité d'étudiant.

Article 2

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

Article 3

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

Article 4

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

Chapitre 2 - Disposition modifiant la disposition relative à la garantie locative

Article 5

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

Chapitre 3 - Disposition finale

Article 6

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

AVANT-PROJET DE DÉCRET

modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Le Gouvernement wallon,
Sur la proposition du Ministre du Logement,
Après délibération,

ARRÊTE :

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

Chapitre 1^{er} - Dispositions modifiant le chapitre V du décret relatif au bail d'habitation contenant les dispositions particulières relatives au bail étudiant

Article 1^{er}

Dans l'article 2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le 6^o est remplacé par ce qui suit :

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

Art. 2

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

- a) l'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} est abrogé;
- b) dans le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le mots « trois » est à chaque fois remplacé par le mot « six »;
- c) dans le paragraphe 2, alinéa 2, les mots « une même durée » sont remplacés par les mots « une durée de deux mois »;
- d) l'alinéa 3 du paragraphe 2 est abrogé.

Art. 3

Dans l'article 80 du même décret, l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

« Il prend fin de plein droit à l'expiration du terme convenu. Au terme de la durée d'un an, si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation. »

Art. 4

Dans le même décret, il est inséré un article 82bis rédigé comme suit :

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

Chapitre 2 - Disposition modifiant la disposition relative à la garantie locative

Art. 5

Dans l'article 62, §1^{er}, les modifications suivantes sont apportées :

- a) à l'alinéa 1^{er}, les mots « un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative » sont remplacés par les mots « un montant équivalent à 2 mois de loyer »;
- b) à l'alinéa 3, les mots « la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. » sont abrogés;
- c) à l'alinéa 4, les mots « avec un maximum de trois ans » sont remplacés par les mots « avec un maximum de deux ans » et les mots « celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. » sont abrogés;
- d) à l'alinéa 5, les mots « , d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, » sont abrogés.

Chapitre 3 - Disposition finale

Art. 6

Le présent décret entre en vigueur en date du XXX.
Namur, le 15 juillet 2022.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

ELIO DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville,

CHRISTOPHE COLLIGNON

Rapport du 12 février 2021 établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales

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

Question 1. Les projets de réglementation affectent-t-ils, directement ou indirectement, l'égalité entre les hommes et les femmes ?

Non

Question 2. Y a-t-il des différences entre la situation respective des hommes et des femmes dans la matière relative aux projets de réglementation ?

Non

Question 3. Comment comptez-vous prévenir ou compenser les éventuels effets négatifs des projets de réglementation sur l'égalité entre les hommes et les femmes ?

Sans objet.

Namur, 11 juillet 2022



GOUVERNEMENT WALLON

INSPECTION DES FINANCES

Date d'entrée IF : 21 juin 2022
Référence IF : 240317

Objet : **Avant-projet de décret modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.**
Première lecture.

Imputation budgétaire : Sans objet.

Montant : Sans objet.

Avis de l'Inspection des finances

- Il est proposé de modifier le décret du 15 mars 2018 afin :

- ° de revoir diverses dispositions en matière de bail étudiant : abrogation de l'obligation d'apporter la preuve de cette qualité en début de bail (art. 2 et 79) ; abrogation de l'obligation de notification d'un congé en fin de bail (art. 80) ; réduction du délai de préavis à un mois en cas de décès d'un parent (art. 81) ; plafonnement de la garantie locative à un mois de loyer (art. 82bis) ;
- ° de fixer le montant de la garantie locative prévue à l'article 62 à deux mois de loyer (et non plus deux ou trois mois selon les cas) (cf. DPR 2019-2024, p. 52).

- Le dossier n'appelle pas de remarque majeure.

L'IF confirme au besoin l'absence d'impact budgétaire.

Formellement, l'article 4 de l'avant-projet de décret mériterait d'être revu : la réduction du délai de préavis à un mois en cas de décès d'un parent devrait plutôt être prévue à l'article 81, § 1er, alinéa 1er, du décret (et non insérée au même paragraphe 1er, al. 3, 3°).

Pas d'autres observations.

Benoît
 Debiève
 (Signature
)

Signature numérique de
 Benoît Debiève
 (Signature)
 Date : 2022.06.28
 11:51:13 +02'00'

B. Debiève,
 Inspecteur des finances

TEST HANDISTREAMING

I. Contextualisation

Le concept de « Handistreaming » est une contraction des termes « handicap » et « mainstreaming », lequel mainstreaming consiste en une approche intégrée au travers de différents domaines de politique.

La déclaration de politique régionale (DPR) prévoit que « *Le Gouvernement accordera une importance particulière aux politiques de soutien aux personnes porteuses d'un handicap. Il s'inscrit pleinement dans la ligne de la Convention des Nations-Unies relative aux droits des personnes handicapées et notamment le renforcement de la prise en compte du handicap dans le cadre de l'ensemble des politiques (handistreaming) ».*

La Convention des Nations-Unies relative aux Droits des Personnes Handicapées (CDPH), signée par la Belgique et ratifiée par la Wallonie marque la volonté de créer une société pleinement inclusive.

L'article 1^{er} de la CDPH définit les personnes handicapées comme des « personnes qui présentent des incapacités physiques, mentales, intellectuelles ou sensorielles durables dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres ».

En outre, la toute récente modification de la Constitution insère un article 22 ter dans le Titre II « Des Belges et de leurs droits » qui précise que « Chaque personne en situation de handicap a le droit à une pleine inclusion dans la société, y compris le droit à des aménagements raisonnables ».

Le handistreaming intègre une dimension handicap dans tous les domaines de la politique d'une manière transversale et préventive ; ce qui permet d'éviter une différence de traitement entre les personnes avec handicap et les personnes sans handicap. Différence de traitement qui induit une discrimination entre les personnes et force est de constater que la discrimination a le plus souvent lieu par omission que par action.

Ce test vise à prendre en compte de manière systématique dans l'ensemble des compétences de la Wallonie la dimension du handicap pour chaque mesure proposée et adoptée par le Gouvernement wallon telles que l'accessibilité des lieux et bâtiments publics, les transports, la formation, l'emploi, la santé, les sports, les activités de loisirs, l'accès à l'information, etc.

II. Test Handistreaming

L'objectif du test est d'aider les auteurs de projet à développer une idée claire de l'impact de leur projet sur les personnes en situation de handicap, compte tenu de l'objectif politique de renforcer l'inclusion des personnes en situation de handicap dans la société¹.

1. INFORMATIONS SUR LE PROJET.

Intitulé du projet :	Avant-projet de décret modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation
Description du projet :	Avant-projet de décret visant à modifier le chapitre relatif au bail étudiant du décret du 15 mars 2018
Ministre(s) compétent(s) :	Christophe COLLIGNON – Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville
Référent du projet (nom, prénom, Email, tél) :	BERNARD Charlotte
Administration(s) :	SPW TLPE - Département du Logement
Contact à l'Administration (nom, prénom, Email, tél) :	THYS Rachel
Public cible :	Le public contrôlé : les bailleurs Le public protégé : Les étudiants
Objectifs poursuivis :	Simplifier la législation du bail étudiant
Modalités d'exécution :	/

2. PUBLIC-CIBLE DU PROJET.

A. Description du public-cible :

Etudiants.

B. Les personnes en situation de handicap, sont-elles directement et/ou indirectement concernées par le projet ?

Non.

C. Enoncez, dans la matière concernée par votre projet, les obstacles, les problématiques ou spécificités auxquelles peuvent être confrontées les personnes en situation de handicap (exemple :

¹ Art. 22ter de la Constitution et art. 4 de la Convention de l'ONU relative aux droits de personnes handicapées qui prévoit de prendre en compte la protection et la promotion des droits de l'homme des personnes handicapées dans toutes les politiques et dans tous les programmes.

revenus, mobilité, logement, accès à l'emploi, état de santé, participation sociale ...).

Sans objet.

3. IMPACT DU PROJET SUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP.

**A. Quel type d'impact votre projet a-t-il (positif, négatif ou neutre²) ?
Peut-on le quantifier et/ou le qualifier ?**

Non.

B. De quelle manière avez-vous tenu compte des obstacles, problématiques ou spécificités rencontrées par les personnes en situation de handicap lors de la conception de votre projet ?

Sans objet.

C. En quoi votre projet favorise-t-il l'inclusion des personnes en situation de handicap au sein de la société ? Expliquez.

Sans objet.

D. De quelle(s) manière(s) et dans quelle(s) autre(s) phase(s) du projet envisagez-vous de tenir compte de cette problématique dans le futur ?³

Sans objet.

E. Au vu des réponses précédentes, votre projet a-t-il un impact potentiellement significatif⁴ sur les personnes en situation de handicap ?

² (très) **Positif** : le projet corrige, réduit ou évite la création d'inégalités dans la politique du projet. **Négatif** : le projet renforce les inégalités, les fait naître ou les entretient. **Neutre** : il n'y a pas d'inégalités ou de situations spécifiques dans la matière du projet pouvant être prises en compte. Attention : si l'impact ne peut pas être déterminé sans équivoque (par ex. impact positif sur une partie du groupe et impact négatif sur une autre partie du groupe) veuillez appliquer les règles suivantes :

- Combinaison d'un impact positif et négatif = impact négatif
- Combinaison d'un impact positif et neutre = impact positif
- Combinaison d'un impact négatif et neutre = impact négatif

Un impact est plus important si :

- les conséquences sont irréversibles ou difficilement réversibles ;
- les effets se produisent surtout à plus long terme ;
- il concerne des domaines/problématiques prioritaires.

³ Les différentes phases de la procédure politique sont : la préparation (l'objet du projet), la mise en œuvre et l'évaluation de la politique. Vous pouvez tenir compte de la dimension de l'égalité des chances dans votre communication en présentant la diversité dans des illustrations et des photographies, en consultant des experts de l'égalité des chances, en veillant à la diversité dans les conseils/administrations/comités de sélection, en recueillant des indicateurs/statistiques, etc.

⁴ Un impact significatif représente un impact plus particulier et plus important sur les personnes en situation de handicap que l'ensemble de la population visée par la mesure. Pour évaluer l'impact, il est important de tenir compte des éléments suivants :

Non.

4. IMPLICATION DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP DANS LES DÉCISIONS QUI LES CONCERNE.

A. Consulterez-vous des personnes en situation de handicap ou des organismes issus de la société civile (associations représentatives des personnes en situation de handicap, fonction consultative) lors de l'élaboration de la mesure ?

Non.

III. Sources

/

-
- ✓ Les objectifs poursuivis par le projet
 - ✓ Le public-cible
 - ✓ La portée du projet
 - ✓ Les modes d'intervention privilégiés
 - ✓ Les besoins couverts.
 - ✓ Les critères d'admissibilité.