

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

DONNEES INTRODUCTIVES

<i>Demandeur :</i>	M. Christophe COLLIGNON, Ministre wallon du logement, des pouvoirs locaux et de la ville
<i>Date de réception de la demande :</i>	12 octobre 2022
<i>Délai de remise d'avis :</i>	Avis sollicité au titre de l'urgence
<i>Préparation de l'avis :</i>	Le projet de décret a été examiné par le Pôle Logement. Celui-ci a validé électroniquement le projet d'avis le 21 octobre 2022.
<i>Description du projet :</i>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 supérieur 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 ?
