

Bail étudiant en Région wallonne : les modifications clés du décret du 15 mars 2018

1. Introduction. Le régime du bail étudiant en Région wallonne a été modifié en mai dernier en vue de remédier à son ineffektivité. La présente contribution rappelle les spécificités de ce bail par rapport aux autres baux d'habitation ainsi que les difficultés liées à ses conditions d'application. Nous présentons ensuite les changements qui ont été apportés au bail étudiant, lesquels portent sur son champ d'application, la garantie locative, l'affectation des lieux loués à la résidence principale et la durée du contrat.

2. Spécificités du bail étudiant. Le 15 mars 2018, le législateur wallon¹ adoptait le décret relatif au bail d'habitation². Celui-ci contient un chapitre V, consacré au bail étudiant. Afin de tenir compte des besoins particuliers du public étudiant, qui est généralement à la recherche d'une location de courte durée, avec des facilités de mobilité, ce chapitre prévoit des dispositions qui diffèrent, à plusieurs égards, du régime du bail d'habitation de droit commun et du bail de résidence principale.

Il en va ainsi de la durée³ qui, pour le bail étudiant, est fixée par principe à un an (article 80, alinéa 1^{er}, du décret). Par exception, les parties ont la possibilité de conclure un bail étudiant d'une durée inférieure à un an. En outre, compte tenu des besoins de souplesse⁴ et de mobilité que nous évoquons ci-dessus, le décret accorde une faculté de résiliation au preneur du bail étudiant. Celui-ci peut donner congé à tout moment (excepté après le 15 mars), moyennant un préavis de deux mois et une indemnité équivalente à trois mois de loyer (article 81) — indemnité qui n'est pas due dans trois situations⁵.

La sous-location du bien fait également l'objet d'un traitement spécifique. Lorsque l'étudiant est « amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études », par exemple en raison d'un stage ou d'un Erasmus⁶, il peut notifier par courrier recommandé au bailleur son intention de sous-louer le bien (article 82 du décret). Contrairement au droit commun du bail d'habitation⁷, l'accord du bailleur sera présumé s'il ne manifeste pas son opposition à la sous-location dans les deux mois suivant la notification.

3. Champ d'application du bail étudiant dans le décret du 15 mars 2018. Afin que le public visé — les étudiants des enseignements secondaire et supérieur — bénéficie des dites facilités offertes par le chapitre V du décret, l'opération de qualification du contrat est essentielle. Il convient dès lors de déterminer avec soin le champ d'application du bail étudiant.

L'article 2, 5^o, du décret précise à cet égard que le bail étudiant est « 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 ». De cette définition peuvent être déduites

plusieurs conditions d'application. Si l'une d'entre elle venait à manquer, le bail serait soumis au chapitre II (bail d'habitation de droit commun) ou au chapitre III (bail de résidence principale) du décret, en fonction de l'affectation des lieux loués.

3.a) Un bail d'habitation... Le bail étudiant est, tout d'abord, un bail d'habitation, ce qui implique qu'il porte sur un bien meuble ou immeuble destiné à l'habitation, ou sur une partie d'un tel bien (article 2, 1^o). La nature du bien loué peut donc être très variable : il peut, *a priori*, s'agir de tout type d'habitation, qu'elle soit spécifiquement destinée aux étudiants (par exemple, une chambre dans une résidence étudiante) ou non (studio ou appartement individuel, chambre dans un appartement ou une maison)⁸.

3.b) ... conclu par ou pour le compte d'un étudiant... Il faut, ensuite, que le bien soit loué « par ou pour le compte d'un étudiant ». Cette alternative permet de viser les baux conclus non seulement par un preneur étudiant, mais également par toute autre personne (notamment un parent de l'étudiant ou un « autre responsable qui pourvoit à son entretien »⁹) en vue d'une occupation du bien par l'étudiant. En effet, en pratique, il est fréquent que les bailleurs préfèrent contracter avec une personne plus solvable de l'entourage de l'étudiant, même si le bien est effectivement habité par ce dernier.

Reste à exposer ce que le décret entend par « étudiant ». En vertu de l'article 2, 6^o, dans sa version originale, il s'agit de « la personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, pour autant qu'il [sic] apporte la preuve de son inscription régulière dans les formes et délais fixés par l'article 79, § 2 ». Entrent donc dans cette catégorie tant les étudiants de l'enseignement supérieur que ceux de l'enseignement secondaire, pourvu qu'ils y soient régulièrement inscrits.

3.c) ... dans le cadre de l'accomplissement de ses études. Pour relever du champ d'application du chapitre V, le bail doit concerner un bien loué par ou pour le compte d'un étudiant « dans le cadre de l'accomplissement de ses études ». Le texte du décret n'offre pas davantage de précisions, mais les travaux préparatoires exposent que cet élément a pour but de distinguer « la location d'un bien par ou pour le compte d'un étudiant, en vue de permettre à celui-ci de se rapprocher de son lieu d'étude et d'y étudier »¹⁰ des autres habitations qui pourraient être louées par un étudiant¹¹.

3.d) Preuve de la qualité d'étudiant. Comme indiqué ci-avant, l'article 2, 6^o, du décret tel qu'adopté en 2018, lorsqu'il définit la notion d'étudiant, précise que celui-ci doit apporter la preuve de son inscription régulière dans un établissement d'enseignement. La preuve de la qualité d'étudiant constitue ainsi un élément de la définition de

(1) La loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État a modifié l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, rendant ainsi les régions compétentes en matière de « règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation ».

(2) Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

(3) Pour des développements relatifs à la durée du bail étudiant, voy. C. HÉLAS, « Le bail étudiant en Région wallonne », in I. DURANT et É. BEGUIN (dir.), *La régionalisation du bail*, Bruxelles, Larcier, 2019, spécialement pp. 170-180.

(4) N. BERNARD, « La colocation et le

bail étudiant dans les projets de texte wallon et bruxellois portant régionalisation du bail », in *Opening doors*, actes du congrès national des notaires, Gand, Larcier, 2017, p. 490.

(5) « L'indemnité n'est pas due si : 1^o soit dans le mois suivant la notification de son congé, l'étudiant communique au bailleur les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement ; 2^o soit, après accord écrit du bailleur sur une cession de bail et sur le remplaçant proposé par l'étudiant, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, cède son bail au plus tard le

dernier jour du préavis. Le cessionnaire ne peut être refusé par le bailleur que pour de justes motifs ;

3^o soit en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve de ce décès, ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée.

L'alinéa 2 du paragraphe 1^{er}, du présent article n'est pas d'application en l'espèce » (article 81, § 1^{er}, alinéa 3, du décret).

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

(7) L'article 47 du décret précise que « la sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du

bailleur ».

(8) B. HUBEAU, « Studentenhuisvesting », in *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Kluwer, p. II.Bter.1-1.

(9) L'expression est empruntée au décret, qui l'emploie au sujet de la faculté de résiliation du preneur (article 81, § 1^{er}, alinéa 3, 3^o).

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

(11) À cet égard, le commentaire des articles donne l'exemple d'une habitation de vacances.

l'étudiant et, partant, une condition d'application du chapitre V du décret.

L'article 79 expose la manière dont la preuve du statut d'étudiant doit être apportée au bailleur. Il distingue deux moments clés.

D'abord, l'étudiant doit, en principe, fournir au bailleur une « attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur » au plus tard au moment de la conclusion du contrat. Si cela s'avère impossible, il peut se contenter de mettre à la disposition du bailleur « une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande ».

Ensuite, l'étudiant qui, au moment de la conclusion du contrat, n'était pas en mesure de fournir une attestation d'inscription (et s'est donc limité à la fourniture d'une copie de sa demande d'inscription ou d'une attestation sur l'honneur) dispose d'un délai de trois mois à partir de l'entrée dans les lieux pour transmettre au bailleur une attestation d'inscription régulière.

4. Appréciation critique de l'article 79 du décret. La relative souplesse dont fait preuve l'article 79 concernant les documents devant être transmis au moment de la conclusion du contrat doit, dans une certaine mesure, être saluée. Il n'est pas rare, il est vrai, que les demandes d'inscription soient traitées tardivement, tout du moins dans les établissements d'enseignement supérieur, en particulier lorsque l'étudiant a échoué à certains examens auxquels il doit donc à nouveau se soumettre en seconde session. Pour cette raison, la plupart des baux conclus par ou pour le compte d'un étudiant le sont, en réalité, avant son inscription effective. Dès lors, si le législateur avait exigé la communication, pour la conclusion de la convention, d'une attestation d'inscription, sans autre option moins formaliste, bien peu de contrats auraient pu être qualifiés de baux étudiants au sens du décret.

Néanmoins, comme cela avait déjà pu être relevé par la doctrine¹² au moment de l'adoption du décret, cette facilité se révèle insuffisante. Dans certaines villes, où le marché des logements étudiants est très tendu, il est fréquent que les candidats locataires entament leurs recherches plusieurs mois à l'avance. De nombreux étudiants concluent leur contrat de bail dès le mois de mars ou d'avril pour un emménagement en septembre de l'année académique suivante. Or, les inscriptions, s'agissant, à tout le moins, des établissements d'enseignement supérieur, ne sont généralement pas ouvertes à ce moment. Dans une telle configuration, il est tout bonnement impossible que l'étudiant communique au bailleur « une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande »¹³. Le bail ne peut, dès lors, être qualifié de bail étudiant. Cette difficulté n'a pas été aperçue lors de la rédaction du décret, avec pour conséquence que de nombreux baux conclus par ou pour le compte d'un étudiant ne pouvaient recevoir la qualification de bail étudiant. Le décret risquait, dès lors, de manquer son objectif — et c'est ce qui est advenu.

En outre, l'articulation en deux temps — pouvant être espacés de plusieurs mois — du procédé de preuve de la qualité d'étudiant pose certaines difficultés. Imaginons la situation suivante : lors de la conclusion d'un bail d'une durée d'un an, un étudiant fournit au bailleur une copie de sa demande d'inscription. À l'expiration du délai, soit trois mois après l'entrée dans les lieux de l'étudiant, celui-ci n'a toujours pas transmis au bailleur d'attestation d'inscription (par exemple, parce que son inscription a, en réalité, été refusée). La sanction prévue par le décret est claire : le bail ne peut être régi par les dispositions du

chapitre V relatives au bail étudiant. Cette sanction opère-t-elle avec effet rétroactif ? Autrement dit, doit-on considérer que le bail, dès sa conclusion, n'était pas un bail étudiant mais un bail de droit commun ou est-on face à un bail étudiant qui, au terme du délai, est commué en bail de droit commun¹⁴ ? Le décret ne tranche pas cette question.

5. Décret modificatif. Après presque cinq ans d'ineffectivité des dispositions du décret relatives au bail étudiant — en témoigne la pauvreté de la jurisprudence publiée sur le sujet¹⁵ — le législateur wallon s'est aperçu qu'il avait manqué son objectif : « [l'exigence de la preuve de la qualité d'étudiant] a conduit à une non-application importante du régime spécifique du bail étudiant alors même que l'occupant du logement était un étudiant »¹⁶.

Il a décidé de tenter d'y remédier en adoptant un décret modificatif : le décret du 19 mai 2023¹⁷ modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation¹⁸. Son objectif est clairement exprimé : « renforcer les droits des étudiants locataires »¹⁹.

Cet objectif se décline à travers l'adoption de différentes mesures.

6. Nouvelle définition de l'étudiant. La modification la plus importante est opérée par le premier article du décret du 19 mai 2023, en ce qu'il amende la définition de l'étudiant afin que celle-ci ne contienne plus de référence à la preuve du statut d'étudiant à fournir au bailleur. L'article 2, 6^o, du décret du 15 mars 2018, nouvelle mouture, dispose ainsi simplement que l'étudiant est « la personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ». En outre, le deuxième alinéa du premier paragraphe et le troisième alinéa du second paragraphe de l'article 79, qui prévoyaient qu'à défaut pour l'étudiant de produire une attestation d'inscription, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande, le contrat est soumis au droit commun du bail d'habitation (chapitre II du décret), sont tous deux abrogés par l'article 4 du décret modificatif.

Compte tenu de ces résections, les formalités imposées aux étudiants en vue de démontrer leur qualité ne relèvent désormais plus du champ d'application du bail étudiant. Ainsi, comme l'exposent les travaux préparatoires, « [a]fin 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 »²⁰. Si l'étudiant ne transmet pas au bailleur une attestation d'inscription dans les délais prévus, le contrat pourra tout de même être qualifié de bail étudiant au sens du chapitre V du décret du 15 mars 2018 pour peu que le contrat soit un bail d'habitation conclu par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études.

Les travaux préparatoires précisent qu'en cas de conflit quant à la qualification du contrat, « il reviendra au juge de paix de s'assurer de la qualité d'étudiant et de l'application du régime impératif »²¹. Il est néanmoins difficile d'imaginer comment le juge de paix pourrait constater que le contrat a été conclu par un étudiant régulièrement inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, sans disposer d'une attestation d'inscription.

7. Maintien de l'obligation d'apporter la preuve de la qualité d'étudiant. La preuve de la qualité d'étudiant doit toujours être transmise au bailleur. S'il ne s'agit plus d'une condition d'application du régime, cela reste une obligation prévue à l'article 79 du décret du 15 mars 2018.

(12) C. HÉLAS, « Le bail étudiant en Région wallonne », *op. cit.*, 2019, pp. 157-158 ; N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois régions*, coll. R.P.D.B., Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 466-468. Certains auteurs plaident toutefois pour une lecture « flexible » du décret, considérant que l'attestation sur l'honneur pourrait « porter sur une inscription future » (B. KOHL et C. BARÉ, « Les nouvelles formes de bail en Région wallonne : le bail de colocation, le bail étudiant et le bail glissant », in B. KOHL [dir.], *La réforme du bail en Région wallonne*, Bruxelles, Larcier,

2019, p. 78).

(13) Article 79, § 1^{er}, alinéa 1^{er}.

(14) Pour une analyse de ces deux hypothèses et des difficultés qu'elles posent, voy. C. HÉLAS, « Le bail étudiant en Région wallonne », *op. cit.*, 2019, p. 159.

(15) Nous avons seulement pu identifier une décision faisant application de ces dispositions : J.P. Wavre, 6 août 2021, *J.J.P.*, 2022, p. 315.

(16) Projet de décret du 20 mars 2023 modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, Exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. 2022-2023, n^o 1250-1, p. 3.

(17) Au même moment, le Parlement wallon a également adopté un décret modifiant les articles 29 et 132 du Code wallon de l'habitation durable afin de permettre aux universités et hautes écoles de mener des opérations de création et de prise en location de logements spécifiquement à destination des étudiants sur le territoire de la Région wallonne (*M.B.*, 14 juin 2023).

(18) *M.B.*, 31 juillet 2023. Malgré la date de publication du décret au *Moniteur*, son article 7 prévoit une entrée en vigueur au 1^{er} juin 2023, ce qui pourrait prêter le flanc à la cri-

tique sous l'angle de l'exigence de non-rétroactivité contenue à l'article 190 de la Constitution.

(19) Projet de décret modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *C.R.I.C.*, Parl. w., sess. 2022-2023, 18 avril 2023, n^o 141, p. 23.

(20) Projet de décret du 20 mars 2023 modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *exposé des motifs*, *Doc.*, Parl. w., sess. 2022-2023, n^o 1250-1, p. 3.

(21) *Ibidem*.

Les principes demeurent identiques, à quelques retouches près. Au plus tard au moment de la conclusion du contrat, l'étudiant doit communiquer au bailleur une attestation d'inscription (ou, à défaut, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande). Si l'attestation d'inscription régulière n'a pas été transmise au bailleur à ce moment, elle devra l'être au plus tard six mois — et non plus trois — après l'entrée dans les lieux loués.

En outre, l'article 79 précise désormais que l'attestation d'inscription doit couvrir « la durée du bail ou une partie significative de celle-ci ». Dans son avis, la section de législation du Conseil d'État n'avait pas manqué de relever l'imprécision de cette exigence, qui n'était par ailleurs pas détaillée dans le commentaire des articles²². Afin de répondre à cette observation, ce dernier a été adapté et on peut y lire, non sans une certaine circonspection, que « les termes "une partie significative" vise [sic], dans le cadre de l'article 79, une partie importante du contrat de bail, et a priori, au moins la moitié de celui-ci »²³.

Aucune sanction n'étant spécifiquement attachée à cette obligation, il semble qu'il faille considérer qu'en cas de manquement, le bailleur dispose des sanctions de droit commun de l'inexécution des obligations (article 5.224 du Code civil). À condition d'y avoir un intérêt, il pourrait réclamer l'exécution en nature de cette obligation (article 5.234 du Code civil) et, ainsi, condamner l'étudiant à lui transmettre les documents visés par l'article 79 du décret relatif au bail d'habitation.

8. Autres modifications du décret du 15 mars 2018. Outre les mesures destinées à pallier les difficultés relatives au champ d'application du bail étudiant, le décret modificatif du 19 mai 2023 contient des dispositions qui ont trait à la garantie locative, à l'affectation des lieux loués et à la fin du bail.

8. a) Garantie locative. L'article 6 du décret du 19 mai 2023 insère, dans le décret relatif au bail d'habitation, un article 82/1 disposant que si une garantie locative est prévue dans un bail étudiant, « celle-ci ne peut pas excéder un montant équivalent à deux mois de loyer ». La précision est d'importance : jusqu'alors, seul le chapitre consacré au bail de résidence principale contenait une disposition limitant le montant de la garantie locative. Aucune limite n'était posée concernant le bail étudiant.

Le législateur wallon profite d'ailleurs de l'occasion pour uniformiser le montant maximal de la garantie locative en cas de bail de résidence principale : alors qu'elle pouvait être équivalente à deux ou trois mois de loyer en fonction de la forme de la garantie, son montant est désormais plafonné à deux mois dans tous les cas (article 62 du décret du 15 mars 2018, modifié par l'article 2 du décret du 19 mai 2023).

8. b) Clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale. Un bail étudiant peut être de résidence principale si l'étudiant affecte, avec l'accord exprès du bailleur, le bien loué à sa résidence principale (article 77 du décret du 15 mars 2018). Pour éviter cette qualification et les conséquences qu'elle entraîne, le bailleur pourrait être tenté d'insérer dans le contrat une clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale. S'inspirant de l'article 52 du décret du 15 mars 2018, le législateur wallon a décidé d'adopter un second alinéa à cet article 77, disposant qu'« [e]st réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale de l'étudiant lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail » (article 3 du décret du 19 mai 2023).

8. c) Fin du bail. La dernière modification dont nous traiterons concerne la fin du bail étudiant. Dans sa version originale, l'article 80 du décret du 15 mars 2018 exigeait, pour que le contrat prenne fin, un congé assorti d'un « préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre partie » et précisait, dans le même temps, qu'au terme du contrat, « 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 ».

À l'époque, nous avons pointé²⁴ les difficultés qui pouvaient découler de cette double condition : pour que le bail soit prorogé, l'article 80 exigeait à la fois une absence de congé et une occupation du bien par l'étudiant, après terme, sans opposition du bailleur. Deux situations, qu'on pourrait qualifier d'intermédiaires, pouvaient ainsi mener à une impasse. D'une part, celle où un congé avait été donné valablement par l'une ou l'autre partie, mais où l'étudiant continuait à occuper les lieux postérieurement au terme contractuel et, d'autre part, celle où aucun congé n'avait été valablement notifié, mais où l'étudiant quittait néanmoins les lieux au terme prévu.

Nous avons dès lors invité le législateur wallon à trancher entre les deux options qui s'offraient à lui : maintenir la règle selon laquelle le bail étudiant ne prend pas fin automatiquement au terme mais nécessite un congé (ce qui implique qu'en l'absence de congé valable, le contrat est prorogé, que l'étudiant continue à occuper les lieux ou non) ou abandonner l'exigence de congé et décider que le contrat prend fin de plein droit à l'échéance du terme, excepté si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur²⁵.

Sans que les travaux préparatoires ne fassent référence à ces difficultés — tout au plus peut-on lire que l'exigence de congé « demeurerait relativement méconnue et que sa bonne application demandait une charge de travail considérable »²⁶, le législateur wallon a opéré son choix. L'article 80 du décret du 15 mars 2018 prévoit dorénavant que le bail étudiant « prend fin de plein droit à l'expiration du terme convenu », tout en maintenant la possibilité de prorogation tacite en cas de poursuite de l'occupation des lieux par l'étudiant, sans opposition du bailleur.

9. Conclusion. Il est heureux que le législateur wallon ait remis l'ouvrage sur le métier. Si certains éléments doivent encore être clarifiés (on pense, notamment, à la notion de « partie significative de la durée du bail » — voy. *supra*, n° 7) et si la pratique révélera sans doute certains écueils encore inaperçus, les modifications apportées au décret du 15 mars 2018 peuvent, dans l'ensemble, être approuvées. Espérons, en particulier, que la suppression, parmi les conditions d'application de ce régime, de celle relative à la preuve de la qualité d'étudiant en permettra une plus grande effectivité.

Céline HÉLAS

Assistante et doctorante à la Faculté de droit et de criminologie de l'UCLouvain

(22) Projet de décret modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. w., sess. 2022-2023, n° 1250-1, p. 7.

(23) Projet de décret modifiant le décret

du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2022-2023, n° 1250-1, p. 4.

(24) C. HÉLAS, « Le bail étudiant en Région wallonne », *op. cit.*, 2019,

pp. 173-174. Voy. également N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois régions*, coll. R.P.D.B., Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 486.

(25) C. HÉLAS, « Le bail étudiant en Région wallonne », *op. cit.*, 2019,

p. 175.

(26) Projet de décret modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. 2022-2023, n° 1250-1, p. 3.