

Brève

Du neuf en matière de bail étudiant en région Wallonne

Le décret du 19 mai 2023 modifiant le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation^{*1} est entré en vigueur le 1^{er} juin 2023 et, avec lui, quatre importantes modifications ont été apportées au régime du bail d'habitation pour étudiants. *Premièrement*, le délai laissé aux étudiants-preneurs pour apporter la preuve de leur statut d'étudiant passe de trois à six mois. Si cette preuve n'est pas rapportée à temps, le contrat ne sera plus automatiquement soumis au régime juridique du bail d'habitation de droit commun et ne pourra désormais être requalifié que moyennant l'intervention du juge. *Deuxièmement*, le régime du bail étudiant est modifié afin que le bail conclu pour une durée d'un an prenne fin automatiquement à l'expiration du terme convenu, sans qu'il ne soit plus nécessaire de notifier un préavis d'un mois. *Troisièmement*, la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale de l'étudiant est réputée non écrite lorsqu'elle n'est pas appuyée par une « justification expresse et sérieuse » ni accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail. *Quatrièmement*, la garantie locative ne peut désormais excéder un montant équivalent à deux mois de loyer, indépendamment de son mode de constitution. Cette modification concerne tant le régime du bail étudiant que celui du bail de résidence principale.

François Cuvelier ■

Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ * Décret wallon du 19 mai 2023 modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, Mon. b., 31 juillet 2023, p. 64500.