

Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Chapitre V – Dispositions particulières relatives au bail étudiant

Art. 76

Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, les articles 58, §3, et 63 du présent décret s'appliquent au bail étudiant.

Art. 77

Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, si l'étudiant, avec l'accord exprès du bailleur, et avec l'accord du preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, affecte le bien à sa résidence principale, les autres dispositions du chapitre 3 du présent décret s'appliquent également, à l'exception des articles 55 et 60.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux à la résidence principale 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. 78

Le Gouvernement peut créer et fixer les conditions et les modalités d'octroi d'un label « logement étudiant de qualité ».

Art. 79

§1^{er}. Lors de la signature du bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 80, l'étudiant communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci ou, à défaut, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande.

§2. Au plus tard dans les six mois de son entrée dans les lieux loués ou dans les six mois qui suivent la prorogation du bail prévue à

l'article 80, l'étudiant apporte la preuve de sa qualité en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Avant l'expiration du délai visé à l'alinéa 1^{er}, l'étudiant ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, sur demande motivée, peut solliciter auprès du bailleur une prorogation de ce délai pour une durée de deux mois.

Art. 80

Sauf si les parties ont convenu d'une durée inférieure, le bail étudiant est réputé conclu pour une durée d'un an.

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 de moins d'un an 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. 81

§1^{er}. Le preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité de trois mois de loyer au bailleur.

Ce préavis ne peut toutefois être donné après le 15 mars.

L'indemnité n'est pas due si :

1° 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° 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° 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.

§2. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Art. 82

§1^{er}. Avec l'accord explicite ou présumé du bailleur, l'étudiant 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, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant amené à être éloigné, peut sous-louer son habitation. L'accord du bailleur sur la sous-location est présumé si, dans les deux mois suivant la notification par envoi recommandé faite au bailleur du projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant un éloignement du lieu d'accomplissement des études pendant une durée supérieure à un mois dans le cadre de l'accomplissement des études, le bailleur n'a pas manifesté son refus. L'étudiant apporte la preuve qu'il 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.

Le bien loué par ou pour le compte d'un étudiant ne peut être sous-loué que par ou pour le compte d'un étudiant.

Les droits et obligations de l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le présent chapitre, sous réserve des dispositions du paragraphe 2.

§2. La durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal restant à courir.

L'étudiant informe préalablement le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail restant à courir.

Lorsque l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, met fin anticipativement au bail principal, il donne simultanément son congé au bailleur et au sous-locataire.

§3. L'étudiant et, le cas échéant, le preneur répondent seuls vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

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. 83

Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur.

Art. 84

Sauf si elles en disposent autrement, les dispositions du présent chapitre sont impératives.