

LE BAIL ÉTUDIANT

SPW | Éditions



TABLE DES MATIÈRES

I.	QU'EST-CE QU'UN BAIL ÉTUDIANT ?.....	5
II.	COMMENT PROUVER SA QUALITÉ D'ÉTUDIANT ?.....	5
III.	COMMENT FAUT-IL ÉTABLIR LE BAIL ?	6
IV.	QUELLES SONT LES MENTIONS OBLIGATOIRES À FAIRE FIGURER DANS LE BAIL ?.....	6
V.	FAUT-IL FAIRE ENREGISTRER LE BAIL ?	8
VI.	FAUT-IL FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ?	8
VII.	L'ASSURANCE INCENDIE EST-ELLE OBLIGATOIRE ?	9
VIII.	QUELLES SONT LES RÈGLES APPLICABLES AU BAIL ÉTUDIANT ?.....	9
IX.	QUELLE EST LA DURÉE DU BAIL ?.....	13
X.	COMMENT L'ÉTUDIANT PEUT-IL METTRE FIN AU BAIL AVANT SON ÉCHÉANCE NORMALE ?	14
XI.	COMMENT L'ÉTUDIANT PEUT-IL FAIRE S'IL POURSUIT SES ÉTUDES AILLEURS ?	16
	VOS ADRESSES ET LIENS UTILES	18
	NOTES	19



INTRODUCTION

- **Qu'est-ce qu'un bail étudiant ?**
- **Pour quelle durée le bail peut-il être conclu ?**
- **Comment pouvez-vous y mettre fin ?**

Vous trouverez ici les réponses à ces questions.

Votre bail étudiant fait l'objet de règles spécifiques, comme :

- **La durée de votre bail, qui est d'un an, sauf convention contraire.**
- **La possibilité de mettre fin à votre bail avant son échéance normale.**
- **La faculté de conserver votre logement via une sous-location si vous partez par exemple en Erasmus.**

Les règles spécifiques à votre bail étudiant sont impératives : on ne peut y déroger.

Elles s'appliquent à tout bail étudiant que vous concluez ou renouvez à partir du 1^{er} septembre 2018.



I. QU'EST-CE QU'UN BAIL ÉTUDIANT ?

Le **bail étudiant** concerne la **location d'un logement** par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études.

L'étudiant, ou le preneur qui agit pour le compte de l'étudiant (ex. ses parents), doit apporter la **preuve** qu'il est régulièrement inscrit et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur¹.

La mise en location d'un logement à un étudiant impose généralement au bailleur de disposer d'un **permis de location**, sauf si le bailleur a sa résidence principale dans l'immeuble et loue 2 logements (max.) à 4 occupants (max.).

II. COMMENT PROUVER SA QUALITÉ D'ÉTUDIANT ?

Pour qu'un bail d'habitation soit qualifié de bail étudiant, **il faut que le preneur apporte la preuve qu'il est bien un étudiant.**

Le preneur doit respecter certaines conditions, notamment des délais précis pour apporter cette preuve.

CAS 1 – L'étudiant communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur au départ de la location.

- Cette attestation doit être fournie **lors de la signature du bail ou un mois avant la prolongation (« prorogation ») du bail.**

¹ Le terme « étudiant » utilisé dans les pages suivantes recouvre également « le preneur qui agit pour le compte de l'étudiant » (ses parents ou un tuteur).

CAS 2 - L'attestation d'inscription dans un établissement secondaire ou supérieur ne peut pas être fournie au départ de la location.

- L'étudiant peut fournir une **copie de sa demande d'inscription ou une déclaration sur l'honneur de l'introduction d'une demande d'inscription**. Ceci permet la signature d'un bail étudiant, malgré le fait qu'une inscription n'est pas encore définitive.
- Au plus tard **dans les 3 mois de son entrée dans les lieux loués ou dans les 3 mois qui suivent la prolongation du bail**, l'étudiant apporte la **preuve de son inscription régulière** dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur.
- **Avant l'expiration du délai de 3 mois**, l'étudiant peut adresser, de préférence par lettre recommandée, une demande motivée au bailleur pour bénéficier d'un **nouveau délai de 3 mois**.

III. COMMENT FAUT-IL ÉTABLIR LE BAIL ?

Le bail étudiant doit être fait par écrit.

Il faut que le bail soit rédigé **en autant d'exemplaires qu'il y a de parties** ; chaque exemplaire mentionne le **nombre d'originaux** qui ont été rédigés et signés.

Un **exemplaire original** sera remis à chaque partie.

S'il n'y a que deux parties au contrat (un étudiant et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties.

IV. QUELLES SONT LES MENTIONS OBLIGATOIRES À FAIRE FIGURER DANS LE BAIL ?

Le bail doit au minimum préciser :

- **L'identité de l'étudiant et du bailleur** (nom, deux premiers prénoms, lieu et date de naissance, domicile; s'il s'agit d'une personne morale (ex. une société, une agence immobilière : dénomination, siège social et n° d'entreprise ou à défaut, siège social).

- La **date de prise de cours** du bail.
- La **durée** du bail.
- Le **type** de bail : bail étudiant ou bail étudiant de résidence principale.
- La désignation de **tous les locaux et parties d'immeuble loué**.
- Le **montant du loyer hors charges**.
- Le montant des **charges communes** éventuelles.
- Le montant des **charges privatives**, si elles ont un caractère **forfaitaire**.
- L'indication du caractère **forfaitaire** ou **provisionnel** des charges privatives et communes éventuelles.
- Dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le **mode de calcul des charges et la répartition** effectuée.
- L'existence de **compteurs individuels ou collectifs**.
- La **date de l'établissement du dernier certificat PEB**, ainsi que l'**indice de performance énergétique** attribué au bien loué.

Il faut indiquer également le numéro national de chacune des parties.

Le Gouvernement a rédigé un modèle de bail étudiant et un modèle de bail étudiant de résidence principale ayant valeur indicative. Ces modèles de baux ne sont pas obligatoires. Par contre, tout bail doit être obligatoirement complété par une annexe explicative reprenant les points essentiels des droits et devoirs des parties (voir liens utiles p. 18).

V. FAUT-IL FAIRE ENREGISTRER LE BAIL ?

Le bailleur doit faire enregistrer le bail endéans les deux premiers mois de sa signature.

L'enregistrement est gratuit.

Le bailleur a plusieurs possibilités pour faire enregistrer le bail :

- Soit il se rend au **bureau Sécurité juridique** compétent (ex-bureau de l'enregistrement du Service public fédéral des Finances) du lieu où se situe le logement loué avec le bail en trois exemplaires.
- Soit il peut envoyer 3 exemplaires du bail par la poste au bureau Sécurité juridique.
- Soit il peut aussi enregistrer le bail via l'application en ligne **Myrent**.

L'enregistrement du bail est important dans le cas de la vente du bien loué et déterminera quelle est l'étendue de la protection de l'étudiant à l'égard du nouveau propriétaire (voir liens utiles p. 18 vers la page web consacrée au bail d'habitation).

VI. FAUT-IL FAIRE UN ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE ?

Il est obligatoire de faire un état des lieux d'entrée.

Cet état des lieux doit être enregistré.

L'état des lieux doit être établi soit pendant le temps que le kot est inoccupé, soit au plus tard pendant le premier mois de l'occupation du kot par l'étudiant.

L'état des lieux d'entrée consiste en une description détaillée de l'état dans lequel se trouve le logement au départ de la location.

C'est un document essentiel qui permet d'établir de manière précise les dommages survenus pendant la location et de déterminer à qui incombent les réparations.

L'état des lieux d'entrée peut être établi à l'amiable ou à frais communs par un expert.

Pour aider les parties, le Gouvernement a rédigé un modèle d'état des lieux d'entrée à valeur indicative (voir liens utiles p. 18).

VII. L'ASSURANCE INCENDIE EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

L'étudiant est responsable de l'incendie à moins qu'il n'apporte la preuve que l'incendie s'est produit sans sa faute.

C'est pourquoi, sauf convention contraire, il est obligatoire que l'étudiant contracte une assurance incendie avant son entrée dans les lieux et apporte la preuve du paiement des primes annuellement.

Si l'étudiant n'apporte pas la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur est autorisé à ajouter à sa propre assurance une clause d'abandon de recours dont le coût sera supporté par l'étudiant. L'étudiant assurera alors son mobilier et sa responsabilité à l'égard des tiers (ex. ses voisins par exemple).

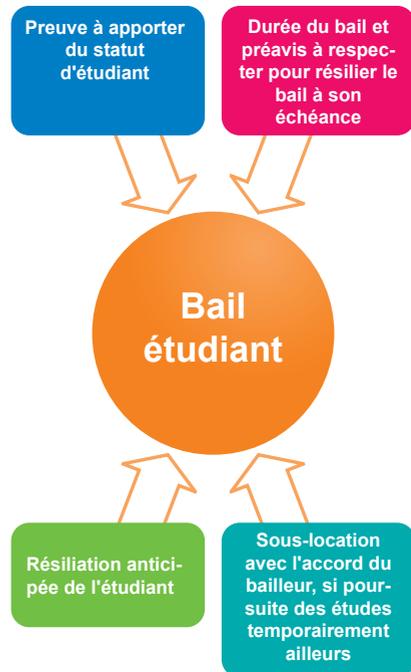
VIII. QUELLES SONT LES RÈGLES APPLICABLES AU BAIL ÉTUDIANT ?

Des **règles spécifiques** s'appliquent à tout bail étudiant **conclu ou renouvelé à partir du 1^{er} septembre 2018**. Les dispositions relatives aux points ci-dessous sont impératives.

Sur toutes les autres questions, les règles communes à tous les baux d'habitation ou celles relatives à la résidence principale s'appliquent, selon que le logement de l'étudiant est affecté ou non à sa résidence principale.

On peut donc rencontrer un **bail étudiant** ou un **bail étudiant de résidence principale**.

Si, avec l'accord exprès du bailleur, l'étudiant fait du logement sa résidence principale, toutes les dispositions du bail de résidence principale



s'appliquent au bail étudiant, sauf celles qui concernent la durée du bail et la sous-location.

Mais par contre, hormis ces deux exceptions, **les autres dispositions du bail de résidence principale s'appliquent** :

- l'indexation du loyer ou la révision du loyer, moyennant l'enregistrement du bail ;
- la révision à tout moment des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais réels si c'est possible ;
- les modalités de constitution de la garantie locative ;
- l'interdiction de mettre à charge du preneur le précompte immobilier ;
- la vente du bien loué ;
- la possibilité de demander une prolongation du bail pour circonstances exceptionnelles.

Lorsque le logement n'est pas affecté à la résidence principale de l'étudiant, deux dispositions spécifiques au bail de résidence principale s'appliquent cependant, la révision à tout moment des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais réels si c'est possible.

LE BAIL ÉTUDIANT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Comment combiner le droit du bail de résidence principale avec les règles spécifiques propres au bail étudiant ? Exemple : un étudiant qui affecte son kot à titre de résidence principale avec l'accord du bailleur.

Durée du bail	1 an ou moins (ex. 10 mois)	
Résiliation	Le bailleur <ul style="list-style-type: none"> À l'échéance du bail, moyennant un préavis d'un mois. 	L'étudiant <ul style="list-style-type: none"> À l'échéance du bail, moyennant un préavis d'un mois. À tout moment avant le 15 mars : 2 mois (+ 3 mois d'indemnités, sauf exceptions).
Indexation – révision du loyer	OUI, si bail enregistré	
Révision ou conversion des charges forfaitaires	OUI, à tout moment	
Garantie locative	Réglementée (compte bloqué, garantie bancaire, garantie bancaire via le CPAS)	
Précompte immobilier	À charge du bailleur	
Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles	OUI	
Cession de bail	Dispositions spécifiques au bail étudiant	
Sous-location	OUI, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur si poursuite des études dans un autre établissement d'enseignement secondaire ou supérieur	
Vente du bien loué	L'acquéreur remplace le bailleur dans ses droits et devoirs – Possibilités particulières de résiliation anticipée du bail à certaines conditions	

LE BAIL ÉTUDIANT

Comment combiner les règles spécifiques au bail étudiant avec ces deux règles du droit du bail de résidence principale ?

Exemple : un étudiant qui loue un kot et qui reste domicilié chez ses parents.

Durée du bail	1 an ou moins (ex. 10 mois)	
Résiliation	Le bailleur <ul style="list-style-type: none"> À l'échéance du bail, moyennant un préavis d'un mois. 	L'étudiant <ul style="list-style-type: none"> À l'échéance du bail, moyennant un préavis d'un mois. À tout moment si préavis donné avant le 15 mars : 2 mois (+ 3 mois d'indemnités sauf exceptions).
Indexation	OUI, si elle a été convenue	
Révision ou conversion des charges forfaitaires	OUI, à tout moment	
Garantie locative	Aucune réglementation	
Précompte immobilier	À charge du bailleur	
Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles	NON	
Vente du bien loué	L'acquéreur remplace le bailleur dans ses droits et devoirs – Possibilités particulières de résiliation anticipée du bail à certaines conditions	

IX. QUELLE EST LA DURÉE DU BAIL ?

Tout **bail étudiant** a une durée d'**un an**.

Le preneur et le bailleur peuvent toutefois conclure un bail d'une durée inférieure à un an (10 mois par ex.).

A. Comment mettre fin au bail à son échéance ?

Le **bailleur** ou le **preneur** peuvent mettre fin au bail à son échéance, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis** envoyé au moins **1 mois** à l'avance.

B. Que se passe-t-il si aucun préavis n'est donné pour mettre fin au bail à son échéance ?

■ Le bail a une durée d'un an

Si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est **prolongé** (« prorogé ») pour la **même durée** aux **mêmes conditions**. Le loyer peut être **indexé**.

■ Le bail a une durée inférieure à 1 an

Si le bail a été convenu pour une durée inférieure à un an (10 mois par exemple) et que l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, **le bail est présumé avoir une durée d'un an** prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du bail initial.

Si ensuite, à l'issue du délai d'un an, l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, **le bail est prolongé pour une nouvelle durée d'un an aux mêmes conditions**.

X. COMMENT L'ÉTUDIANT PEUT-IL METTRE FIN AU BAIL AVANT SON ÉCHÉANCE NORMALE ?

L'étudiant peut mettre fin au bail, à tout moment, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 2 mois et une indemnité de 3 mois de loyer**.

ATTENTION

Le préavis ne peut pas être donné après le 15 mars, sauf en cas de décès d'un des parents ou du responsable qui pourvoit à l'entretien de l'étudiant.

L'indemnité de 3 mois ne sera pas due dans 3 cas :

CAS 1

Dans le mois de la notification de son préavis, l'étudiant communique au bailleur des documents justifiant l'irrecevabilité de son inscription, son refus d'inscription ou un abandon d'études

- L'abandon d'études vise des situations où l'étudiant met **réellement** fin à ses études et dispose donc d'une attestation d'abandon de l'établissement d'enseignement secondaire ou supérieur dans lequel était inscrit l'étudiant.
- Attention aux implications budgétaires notamment sur les allocations familiales.

CAS 2

L'étudiant cède son bail avant la fin du délai de préavis.

- **L'accord préalable et écrit du bailleur** est nécessaire pour que l'étudiant puisse céder son bail. Ce n'est que pour de **justes motifs** que le bailleur peut refuser à l'étudiant de céder son bail. La solvabilité pourrait être un juste motif permettant au bailleur de refuser un candidat repreneur, mais bien entendu sans discrimination.

CAS 3

Un des parents ou responsable qui pourvoit à l'entretien de l'étudiant décède

- Ce responsable pourrait être un des deux parents ou une personne substituée à eux dans l'entretien de l'enfant qui pourvoit à son entretien, en lieu et place d'un ou des deux parents.

XI. COMMENT L'ÉTUDIANT PEUT-IL FAIRE S'IL POURSUIT SES ÉTUDES AILLEURS ?

Dans le cadre d'un bail étudiant, la **sous-location** est permise avec l'accord du bailleur, si l'étudiant est amené à être éloigné de son lieu d'études habituel pour une **période supérieure à un mois** en vue de la **poursuite de ses études**.

L'étudiant doit faire parvenir par envoi recommandé un projet de sous-location en apportant la preuve qu'il poursuit ses études dans un autre établissement. À dater de cette notification, le bailleur dispose d'un délai de 2 mois pour manifester son refus. L'accord du bailleur est présumé s'il n'a pas manifesté son opposition dans ce délai.

Exemples :

- Un départ à l'étranger ou dans un autre établissement secondaire ou supérieur dans le cadre du programme Erasmus ou similaire ;
- Un stage, etc.

La sous-location est autorisée aux conditions suivantes :

► **CONDITION 1 – Le sous-locataire doit être un étudiant.**

Le logement doit être sous-loué par ou pour le compte d'un étudiant.

► **CONDITION 2 - Les droits et les obligations des parties.**

Les droits et les obligations des parties sont déterminés par les dispositions particulières du bail étudiant.

► **CONDITION 3 – La durée de la sous-location.**

La durée de la sous-location ne peut pas dépasser la durée du bail principal restant à courir.

► **CONDITION 4 – Les informations à donner au sous-locataire.**

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

► **CONDITION 5 - La résiliation du bail principal par l'étudiant.**

S'il met fin au bail principal, l'étudiant, doit donner en même temps le préavis au bailleur et au sous-locataire.

► **CONDITION 6 – La responsabilité de l'étudiant vis-à-vis du bailleur.**

L'étudiant répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent du non-respect des règles en matière de durée, des informations à donner au sous-locataire sur son statut et des dispositions sur la fin du bail principal.

VOS ADRESSES ET LIENS UTILES

L'application pour faire enregistrer votre bail et votre état des lieux d'entrée - L'adresse de votre bureau Sécurité juridique

Sur le site portail du Service public fédéral des Finances :

<https://finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent>

L'indexation de votre loyer

Avec le montant du loyer de base, les mois et année de la signature et de l'entrée en vigueur de votre bail :

https://ng3.economie.fgov.be/NL/indicators/cpi/rent_fr.asp

Une information générale sur vos droits et devoirs, vos modèles de bail et d'état des lieux, vos lettres-type, ...

La page web du département du logement du service public de wallonie (SPW - Logement) :

<http://bail.wallonie.be>

Une permanence téléphonique pour vous informer sur votre bail ou connaître les horaires des permanences près de chez vous (Arlon, Charleroi, La Louvière, Liège, Mons, Namur, Nivelles, Tournai, Verviers)

Service **Info-Conseils Logement** (SPW - Logement) :

tél. : 081/33.23.10

du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h

Une boîte à messages où déposer vos questions sur le bail d'habitation

Infobail (SPW - Logement) :

infobail@spw.wallonie.be

Le numéro vert du service public de Wallonie

1718



Éditeur responsable :

Annick FOURMEAUX, Directrice générale
Service public de Wallonie territoire logement patrimoine énergie
Rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100 Namur (Jambes)

Numéro de dépôt légal : D/2019/11802/40

Juin 2019