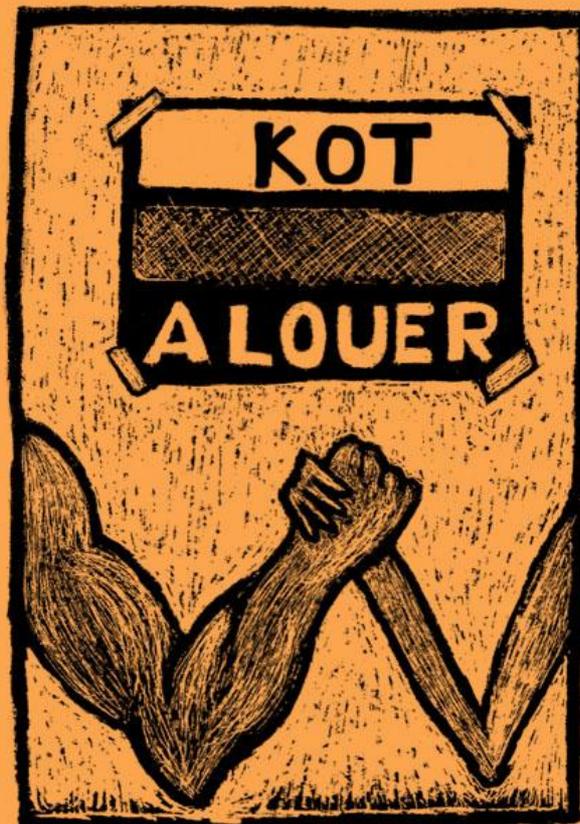


# ”Koter” à Bruxelles : le règne de l’arbitraire ?

## Les nouvelles dispositions du bail étudiant



Valérie V.

Cette brochure a été rédigée par **Didier Joly** – Référence B20 – Novembre 2018

Permanence juridique : Le lundi de 13h à 16h et uniquement sur place jusqu’à 20h

Le jeudi de 9h à 12h et de 13h à 16h

le vendredi de 9h à 12h

ASBL - 4 rue de la Porte Rouge - 1000 Bruxelles - [www.atelierdroitssociaux.be](http://www.atelierdroitssociaux.be)

## Table des matières

<b>En guise d'introduction</b> .....	<b><u>4</u></b>
<b>Le bail étudiant :</b>	
<b>du Code civil au Code bruxellois du Logement</b> .....	<b><u>5</u></b>
1. Le bail étudiant dans le droit civil avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2018 .....	<u>5</u>
2. Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale .....	<u>7</u>
3. Pourquoi trois régimes différents .....	<u>7</u>
<b>La forme du bail</b> .....	<b><u>9</u></b>
1. Un bail écrit de plus en plus "normalisé" .....	<u>9</u>
<b>Les règles propres au bail étudiant dans le Code bruxellois</b>	
<b>du Logement</b> .....	<b><u>11</u></b>
1. Un régime particulier... et facultatif... et impératif .....	<u>11</u>
2. être étudiant, c'est quoi ? .....	<u>12</u>
3. L'octroi d'un label pour les logements d'étudiant .....	<u>13</u>
4. Lorsque le logement étudiant est relatif ou n'est pas relatif à sa résidence principale ? .....	<u>13</u>
5. La durée d'un bail de logement étudiant .....	<u>14</u>
6. Les conditions de résiliation d'un bail de logement étudiant .....	<u>15</u>
7. Les conditions de prorogation d'un bail de logement étudiant .....	<u>16</u>
8. La résiliation du bail avant son entrée en vigueur .....	<u>17</u>
9. La possibilité de réviser le loyer .....	<u>18</u>
<b>Le bail étudiant dans les dispositions générales</b>	
<b>du Code bruxellois du Logement</b> .....	<b><u>19</u></b>
1. Les particularités des règles communes .....	<u>19</u>
2. être un étudiant, c'est quoi pour les règles communes ? .....	<u>20</u>
3. La durée d'un bail : un problème à plusieurs facettes .....	<u>20</u>
4. Un principe de base : la liberté contractuelle .....	<u>20</u>
5. Quand la durée n'est pas mentionnée dans le bail ? .....	<u>21</u>
6. Le bail conclu pour une durée indéterminée .....	<u>22</u>
7. Quand le bail arrive à échéance ? .....	<u>22</u>
8. La résiliation unilatérale du bail .....	<u>23</u>
9. La résiliation à l'amiable .....	<u>25</u>
10. La résolution judiciaire du bail .....	<u>25</u>

<b>Les règles applicables à l'étudiant affectant le bien loué à sa résidence principale</b> .....	<b><u>27</u></b>
1. Des règles propres au bail relatif à la résidence principale du preneur .....	<u>27</u>
2. être étudiant, est-ce important ? .....	<u>28</u>
3. La durée d'un bail de résidence principale une question complexe .....	<u>28</u>
4. Le bail réputé conclu pour neuf années et sa résiliation par le bailleur .....	<u>29</u>
5. Le bail réputé conclu pour neuf années et sa résiliation par le preneur .....	<u>30</u>
6. Le bail de "courte durée" et sa résiliation par le bailleur .....	<u>31</u>
7. Le bail de "courte durée" et sa résiliation par le preneur .....	<u>31</u>
<b>Le bail d'étudiant et la colocation : une alchimie complexe</b> .....	<b><u>32</u></b>
1. Les règles propres à la colocation : un autre régime facultatif .....	<u>32</u>
2. L'un ou l'autre, mais pas les deux en même temps ! .....	<u>32</u>
<b>En conclusion : le contrat en tant que rapport de forces</b> .....	<b><u>33</u></b>



### **à noter**

L'actualité sociale connaissant très souvent des modifications importantes, nous mettons régulièrement à jour nos publications. Aussi, si vous n'êtes pas en possession de la dernière édition de cette brochure, nous vous conseillons vivement de vérifier auprès de nos services si l'information qu'elle contient est toujours d'actualité avant de l'utiliser.

Des mises à jour sont téléchargeables sur notre site : [www.atelierdroits sociaux.be](http://www.atelierdroits sociaux.be)

## En guise d'introduction

Entre les effets d'annonce propres à toute communication officielle et la réalité d'un texte de loi, il y a souvent une certaine distance pour ne pas dire une distance certaine. En ce qui concerne la nouvelle législation régionale bruxelloise sur le bail d'habitation entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, il existe davantage qu'une simple distance entre les déclarations gouvernementales et la réalité des mesures présentes dans le texte de loi.

Ainsi, en ce qui concerne le bail d'un logement étudiant, une véritable révolution fut annoncée. Néanmoins, une lecture appuyée du texte portant la nouvelle législation (i.e., l'Ordonnance du 27 juillet 2017) nous révèle que les promesses révolutionnaires ne pourront pas être tenues.

Certes, il est vrai qu'un nouveau régime propre au bail d'un logement étudiant a été instauré par la nouvelle législation régionale bruxelloise. Cependant, ce régime a été affublé d'une très étrange propriété : il est facultatif. Autrement dit, les parties sont libres de décider si elles adoptent ou refusent les nouvelles règles propres au bail d'un logement étudiant. Autant dire que le rapport de force jouera plus que jamais.

Dès lors, par un curieux effet législatif, le bail d'un logement étudiant se retrouve dans les mêmes ornières que celles instaurées par l'ancienne législation. Car, dans la législation ancienne — c'est-à-dire dans le droit civil —, le bail étudiant brillait par son absence. Ainsi, sans législation propre, le bail d'un logement étudiant était tantôt régi par les dispositions du droit commun et tantôt soumis aux dispositions particulières du Code civil réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Bref, jusqu'au 31 décembre 2017, le bail conclu par un étudiant pouvait être régi par l'un des deux régimes en vigueur. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, un régime supplémentaire a été ajouté.

Au-delà de ces bizarreries législatives, nous ne devons jamais cesser de rappeler qu'en complexifiant les règles légales, le législateur éloigne d'autant les citoyens de la connaissance de la loi. Plus grave encore, nous pensons qu'en créant un gouffre d'incompréhension entre le citoyen et la loi, c'est la vie démocratique qui est atteinte.

Par cette brochure, notre association espère modestement contribuer à rétablir une certaine compréhension des textes de loi. Mais à mesure que le droit se complexifie, nous devons reconnaître que cette tâche devient de plus en plus ardue.

Par cette présentation de la législation régionale bruxelloise sur le bail d'un logement étudiant, nous souhaitons relever un nouveau défi.

## Le “bail étudiant” : du Code civil au Code bruxellois du Logement

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, une nouvelle législation sur le bail d’habitation entrait en vigueur sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Par la mise en place de ce nouveau cadre légal, le gouvernement régional concrétisait l’une des exigences de la 6<sup>ème</sup> réforme de l’État.<sup>1</sup>

La régionalisation du bail fut également l’occasion d’apporter certaines modifications (tantôt mineures, tantôt majeures) aux règles organisant les rapports entre bailleurs et preneurs.<sup>2</sup> Parmi les changements instaurés par les nouvelles dispositions relatives au bail d’habitation, nous trouvons un chapitre consacré au bail d’étudiant.

Selon la communication gouvernementale, la création de ce régime propre était présenté comme une réponse adéquate et innovante aux enjeux spécifiques du bail d’un logement d’étudiant.

Pourtant — il faut bien l’avouer —, loin de simplifier les rapports entre bailleurs et locataires étudiants, la nouvelle loi régionale sur le bail d’habitation a très sensiblement compliqué les choses. En effet, contrairement aux annonces optimistes de la communication officielle, une lecture attentive de la nouvelle législation montre que celle-ci instaure au moins trois régimes législatifs différents pour les baux de logement étudiant.

C’est pourquoi, dans cette brochure, nous présenterons les dispositions relatives au bail d’étudiant en examinant successivement chacun de ces trois régimes. Mais avant d’aborder les dispositions instaurées par ces régimes, nous pensons nécessaire de tenter d’expliquer comment nous en sommes arrivés là.

### 1. Le bail étudiant dans le droit civil avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018

Avant l’entrée en vigueur de la régionalisation du bail d’habitation (soit, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018), les règles relatives au bail<sup>3</sup> étaient traitées par cette branche particulière du droit que l’on appelle le droit civil. L’ensemble de ces dispositions étaient rassemblées — et sont toujours rassemblées — dans un code particulier : le Code civil.

---

1. C’est en application de la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l’État (Moniteur belge du 31 janvier 2014) que les régions sont devenues compétentes en matière de bail d’habitation, de bail commercial et de bail à ferme.

Bien entendu, ce transfert de compétences vers les trois régions du pays impose à chacune d’elles de prendre les dispositions légales nécessaires pour que la régionalisation soit effective.

C’est ainsi que pour la Région de Bruxelles-Capitale, la régionalisation du bail d’habitation se concrétisera par l’adoption par le parlement bruxellois de l’Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d’habitation (Moniteur belge du 30 octobre 2017).

2. En droit du bail, le terme de preneur désigne le locataire. Quant au bailleur, il désigne généralement le propriétaire. Toutefois, le bailleur n’est pas nécessairement le propriétaire du bien loué. Le bailleur peut être une personne agissant pour le compte du propriétaire ou des propriétaires (en cas d’indivision). C’est pourquoi, le bailleur est souvent défini par cette formule : « le bailleur est celui qui donne à bail. »

3. C’est-à-dire l’ensemble des règles organisant les rapports entre les bailleurs et les preneurs (entendez les locataires).

À titre d'information générale, rappelons que les lois et règles du droit civil ont pour principes philosophiques de garantir la propriété privée, la liberté contractuelle et la force obligatoire des contrats.

En principe, le Code civil a une portée fédérale (c'est-à-dire qu'il est applicable à l'ensemble du territoire de la Belgique). Toutefois, selon les régions, certains articles du Code civil ont été conservés, modifiés ou supprimés.

Quant à la façon dont le droit civil traitait la matière du bail à loyer, rappelons que celui-ci s'organisait en répartissant les baux selon trois catégories particulières et une catégorie générale ou commune.

Les trois régimes particuliers étaient :

- les dispositions particulières réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur ;
- les dispositions particulières relatives au bail commercial ;
- les dispositions particulières relatives au bail à ferme.

Quant au régime général — aussi appelé “droit commun” — il était relatif aux types de baux qui n'étaient pas repris dans l'un des trois régimes particuliers. Ainsi, par exemple, le droit commun s'appliquait aux baux relatifs à la location d'une résidence secondaire, d'un bureau, d'un local, d'un hangar, d'un atelier, d'un garage, d'un entrepôt, etc.

De plus, certaines dispositions du droit commun restaient communes à l'ensemble des baux lorsque celles-ci n'étaient pas déjà réglées par des dispositions particulières.

Maintenant, de quelle manière le droit civil traitait-il la question du bail d'étudiant ? Autrement dit, comment le bail d'étudiant était-il présent ou absent du Code civil avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ?

La réponse à cette question sera simple et rapide : à l'exception du très anecdotique article 1714*bis*<sup>4</sup>, le Code civil ne contient pas de dispositions propres au bail d'un logement étudiant.

Dans le droit civil, le bail étudiant n'était pas une catégorie pertinente. Les baux d'un logement d'étudiant étaient traités sous deux angles : soit le logement occupé par l'étudiant était relatif à sa résidence principale et dès lors les rapports locatifs étaient soumis à la loi sur le bail de résidence principale ; soit le bien n'était pas la résidence principale de l'étudiant et dès lors les rapports locatifs étaient soumis aux dispositions du droit commun.

---

4. L'article 1714*bis* stipulait que le bail d'un logement étudiant devait être fait par écrit. Il fut inséré dans le Code civil par la loi du 25 avril 2007.  
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, selon l'article 16, §3, de l'Ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale visant la régionalisation du bail d'habitation, l'article 1714*bis* cesse d'être applicable pour les baux d'habitation.

## 2. Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale

Comme annoncé à l'entame de ce chapitre, le 1<sup>er</sup> janvier 2018, une réforme importante de la législation relative au bail est entrée en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale. Cette réforme découle de l'application de l'ordonnance régionale bruxelloise du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation (*Moniteur belge* du 30 octobre 2017).

La mise en œuvre de cette réforme de la législation sur le bail dans les limites territoriales de la Région de Bruxelles-Capitale est le résultat d'une réforme plus importante visant à la régionalisation de diverses matières autrefois gérées au niveau fédéral.

Toutefois, précisons que la régionalisation du bail ne concerne pas tous les types de baux à loyer. Seuls sont concernés par la Sixième Réforme de l'État : les baux d'habitation, les baux commerciaux et les baux à ferme. L'ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale n'est relative qu'au bail d'habitation.

Quant au bail d'habitation, il institue un régime général applicable à tous les baux d'habitation et divers régimes particuliers.

Parmi ces régimes particuliers, nous trouvons le bail relatif à la résidence principale du preneur (locataire), les règles propres au bail d'étudiant, les règles propres à la colocation, les dispositions relatives au bail glissant et enfin l'habitat intergénérationnel et solidaire.

Le rôle de ces régimes particuliers est de donner des réponses juridiques appropriées aux singularités des situations auxquelles ils s'appliquent. Ainsi, les dispositions réglant la durée d'un bail relatif à la résidence principale du preneur ne sont pas identiques à celles contenues dans les règles propres au bail d'étudiant. En effet, la loi souhaite tenir compte de ce que la durée d'un bail étudiant est généralement tributaire du temps scolaire ou universitaire. Ce qui, en principe, n'est pas le cas du bail de résidence principale.

Hormis les critiques que nous formulerons à l'égard de la nouvelle législation bruxelloise, il faut bien reconnaître que l'instauration d'un régime particulier pour le bail d'un logement étudiant constitue une véritable révolution juridique.

## 3. Pourquoi trois régimes différents ?

Si nous revenons aux règles relatives au bail telle qu'elles étaient organisées par le droit civil fédéral (soit, avant l'entrée en vigueur des dispositions régionales), nous pouvons dire qu'elles instaurent, pour les biens loués par des étudiants, deux régimes différents : un régime de droit commun et un régime propre aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

En son principe, la mise en application de l'un ou l'autre de ces deux régimes était simple : cela dépendait du mode d'affectation du bien loué (résidence principale ou pas).

Avec la mise en place de la nouvelle législation régionale bruxelloise et la création d'un régime propre au bail de logement étudiant, nous aurions pu croire que les règles se seraient simplifiées. Pourtant, comme nous allons l'expliquer dans un instant, il n'en est rien.

La raison de ce curieux paradoxe se trouve enfouie dans les lignes de l'article 253, §1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du Logement. En effet, il est stipulé que les règles propres au bail de logement étudiant ne sont d'application que si, au moment de la conclusion du bail, les parties optent pour l'application de ces règles. Autrement dit, les nouvelles dispositions sont facultatives.

Dès lors, si le régime propre au bail d'étudiant est facultatif et que, par conséquent, sa mise en application dépend du libre accord des parties, que se passe-t-il si les parties n'optent pas pour ce régime ?

Dans ce cas, nous sommes renvoyés aux mêmes distinctions que celles déjà organisées par le droit civil fédéral.

Autrement dit, si nous traduisons cette distinction dans le cadre de la nouvelle législation bruxelloise :

- soit le bien loué par l'étudiant constitue sa résidence principale et, par conséquent, son bail est soumis aux dispositions du Code bruxellois du Logement réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur ;
- soit le bien loué par l'étudiant NE constitue PAS sa résidence principale et son bail est alors soumis aux dispositions générales ou communes du bail d'habitation telles que réglées par le Code bruxellois du Logement.

En conclusion, le Code bruxellois du Logement instaure bien trois régimes applicables au bail d'un logement étudiant : un régime particulier facultatif, un régime particulier au bail de résidence principale et un régime général.

## La forme du bail

Avant de nous plonger dans l'exposé des trois régimes applicables aux baux de logement étudiant, il est nécessaire que nous écrivions quelques lignes concernant la forme du bail.

En effet, en droit civil — en tout cas, jusqu'en 2007 — le contrat de bail pouvait prendre des formes diverses qui n'étaient pas spécialement normalisées<sup>5</sup>. Tout d'abord, le bail pouvait être verbal ou écrit. D'autre part, le bail écrit était considéré comme entier s'il contenait au moins les conditions permettant de l'identifier comme étant un bail à loyer (l'identité des parties, l'adresse et une description sommaire du bien loué, le prix de la location, la date de prise de cours du bail et les signatures des parties).

Aujourd'hui, la forme du bail est réglementée. Le gouvernement régional bruxellois a même rédigé plusieurs modèles de contrat. Ceux-ci sont librement téléchargeables sur les sites officiels de la Région de Bruxelles-Capitale.

### 1. Un bail écrit de plus en plus "normalisé"

Le contrat de bail est l'acte fondateur de la relation locative. Il fait naître les droits et obligations des parties. Il faut donc veiller à ce qu'il soit équilibré et correctement complété.

Selon les principes du droit civil commun, le contrat de bail peut être indifféremment écrit ou verbal. Il s'agit d'un principe fondamental énoncé par l'article 1714 du Code civil.

Toutefois, en Région de Bruxelles-Capitale et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les baux relatifs à l'habitation d'un locataire doivent être faits par écrit (art. 218 du Code bruxellois du Logement). Dès lors, en ce qui concerne les baux d'habitation<sup>6</sup>, les personnes souhaitant louer un bien en tant qu'étudiant sont obligées de faire un bail écrit.

Selon le Code bruxellois du Logement, le bail écrit doit contenir au moins les éléments suivants :

- l'identité complète des parties ;
- la date de prise de cours du bail ;
- l'adresse du bien loué, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble faisant partie du bien loué ;
- le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;

---

5. Selon l'article 2 de la loi du 26 avril 2007, les baux relatifs à la résidence principale du preneur devront être faits par écrit.

Selon l'article 98 de la loi du 25 avril 2007, cette obligation s'étendra aux baux de logement étudiant.

6. On entend par baux d'habitation, les baux à loyer portant sur un bien loué en tant que résidence principale, résidence secondaire ou résidence d'étudiant. Quant aux hébergements touristiques tels que repris par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014, ils ne sont pas considérés comme étant des baux d'habitation.

- l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

L'obligation de faire un bail écrit reprenant les éléments énumérés ci-dessus s'applique à tous les baux d'habitation conclus en Région de Bruxelles-Capitale et ceci indépendamment du fait que les parties optent ou non pour l'application des règles propres au bail d'un logement étudiant.

Quant à l'identité complète d'une partie, rappelons que selon l'article 1714 du Code civil, celle-ci doit comprendre le nom de la personne, ses deux premiers prénoms, son adresse complète, son lieu de naissance et sa date de naissance.

Enfin, soulignons que selon l'article 227 du Code bruxellois du Logement, le bail doit être, dans un délai de deux mois prenant cours à la date de conclusion (signature) du bail, enregistré auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances. Cette formalité doit être accomplie par le bailleur.

Toutefois, si l'enregistrement du bail est une formalité obligatoire, cela ne signifie pas qu'un bail non enregistré n'est pas valable. Dès l'instant où un bail est signé, il engage concrètement et pleinement les personnes ayant souscrit le contrat.

## Les règles propres au bail étudiant dans le Code bruxellois du Logement

Dans cette brochure, nous nous proposons donc de présenter les trois régimes différents qui, en Région de Bruxelles-Capitale, sont applicables au bail d'un logement étudiant. Nous aborderons chacun de ces régimes dans un chapitre spécifique.

Quant à savoir par quel régime débiter nos présentations, nous pensons qu'il est préférable de commencer par exposer les règles propres au bail d'un logement étudiant telles qu'elles sont organisées par le Titre XI, chapitre IV du Code bruxellois du Logement (soit, les articles 253 à 256). Il s'agit d'un régime particulier et... facultatif.

Bien entendu, nous sommes conscients que ce choix peut paraître singulier puisque nous allons commencer par exposer les principes d'un régime spécifique avant de nous pencher sur les règles générales et communes. Toutefois, il faut savoir que les trois régimes applicables au bail d'un logement étudiant en Région de Bruxelles-Capitale possèdent chacun une certaine autonomie. Dès lors, l'ordre dans lequel nous pouvons les aborder est assez indifférent.

### 1. Un régime particulier... et facultatif... et impératif

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée d'une nouvelle législation sur le bail d'habitation. Désormais, celle-ci constitue le Titre XI du Code bruxellois du Logement.

Dans ce nouveau Titre du Code bruxellois du Logement, nous pouvons trouver un chapitre IV spécifiquement dédié au bail d'un logement étudiant. Ce chapitre instaure donc un régime juridique spécifique pour les baux conclus par un locataire étudiant.

Quant à son contenu, ce nouveau régime règle essentiellement la question de la durée d'un bail de logement étudiant et les conditions dans lesquelles celui-ci pourra être résilié par le bailleur ou par le preneur.

À l'instar de tout régime particulier, ce chapitre IV commence par définir son champ d'application. Autrement dit, avant de spécifier les règles propres à ce régime, il est nécessaire de déterminer le type de bail visé par ce régime et les conditions de son application.

Concrètement, le champ d'application est déterminé par l'article 253 du Code bruxellois du Logement.

C'est dans le paragraphe premier de cet article 253 qu'il est précisé que le nouveau régime juridique n'est applicable au bail d'un logement étudiant qu'à la condition nécessaire que les parties aient consenti à l'application de ce régime. Il en découle donc que ce nouveau régime juridique a un caractère facultatif.

Cette disposition implique que les parties sont libres de décider ou de refuser que leur bail soit soumis aux règles de ce nouveau régime juridique. Plus précisément, l'article 253, §1<sup>er</sup>, précise que le consentement des parties est requis. Donc, sans consentement,

les dispositions du chapitre IV du Titre XI du Code bruxellois du Logement ne s'appliquent pas.

Par contre, une fois le consentement acquis, les dispositions du nouveau régime juridique deviennent impératives.

Quant à la forme sous laquelle doit s'effectuer le consentement des parties, l'article 253, §1<sup>er</sup>, reste silencieux.

Cependant, si nous tenons compte du contenu des règles du nouveau régime, nous pouvons supposer que le consentement des parties doit être spécifié dans une clause particulière du contrat de bail. Sinon, éventuellement, il pourrait être acquis par tout acte (écrit, daté et signé) permettant de démontrer le consentement des parties et pour autant que ce consentement ait été obtenu avant le début de l'exécution du bail.

## 2. être un étudiant, c'est quoi ?

Comme son nom l'indique, le régime propre au bail de logement étudiant s'applique aux personnes louant un logement en tant qu'étudiant. Mais, cela signifie-t-il que toute personne aux études peut être considérée comme un étudiant ? Ce serait trop simple !

Dès lors, qu'est-ce que le Code bruxellois du Logement entend par "étudiant" ?

Selon l'article 253, §2, du Code bruxellois du Logement, est considéré comme "étudiant", toute personne inscrite régulièrement :

- dans un établissement d'études de cycle secondaire ;
- dans un établissement organisant l'enseignement supérieur ;
- dans une commission d'examen d'un jury central.

Cette inscription régulière doit être effective pour la durée du bail ou une partie significative de la durée du bail.

Lors de la conclusion du bail — et pour autant que les parties optent pour le régime propre au bail de logement étudiant —, l'étudiant doit communiquer au bailleur une attestation de son inscription régulière dans l'un des types d'études énumérées ci-dessus.

Lorsque le bail d'un logement étudiant est prorogé dans les conditions fixées à l'article 256, §3, l'étudiant doit communiquer au bailleur une attestation d'inscription régulière dans l'un des types d'études énumérées ci-dessus.

À défaut d'attestation d'inscription régulière, l'étudiant communique au bailleur une demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande.

Dans ces deux hypothèses, l'étudiant doit communiquer, dans les deux mois de l'entrée en vigueur du bail ou dans les deux mois suivant la prise de cours de la prorogation, la preuve de l'inscription régulière dans l'un des types d'études énumérées ci-dessus.

### 3. L'octroi d'un label pour les logements d'étudiant

L'article 254 du Code bruxellois du Logement stipule que les biens d'habitations destinés à la location des logements d'étudiant peuvent se voir attribuer un label spécifique.

Ce label est octroyé par le service compétent de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour obtenir ce label, le bien loué doit répondre aux exigences déterminées par le Gouvernement bruxellois.

Les modalités pratiques permettant l'octroi de ce label ont été définies dans l'arrêté du 16 novembre 2017 du Gouvernement de la Région du Bruxelles-Capitale fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label "logement étudiant de qualité".

Étant donné le caractère à la fois complexe et marginal de la procédure de labellisation, nous ne nous étendrons pas davantage sur cette question.

### 4. Lorsque le logement étudiant est relatif ou n'est pas relatif à sa résidence principale ?

En règle générale, les étudiants n'affectent pas le bien qu'ils louent à leur résidence principale. La plupart du temps, ils restent domiciliés chez leurs parents.

Toutefois, il n'est pas interdit à un étudiant de se domicilier dans le bien qu'il loue en tant que logement d'étudiant. En effet, tous les étudiants ne sont pas nécessairement des "kotteurs" qui rentrent chez leurs parents le week-end pour manger un vrai repas et faire leur lessive. Songeons aux étudiants inscrits dans une commission d'examen d'un jury central. Ceux-ci sont souvent des travailleurs déjà engagés dans une vie de famille.

Bref, le logement d'étudiant peut être la résidence principale du locataire ou ne pas être sa résidence principale.

Quant à l'impact de cet état de fait sur les règles propres au logement d'étudiant, celui-ci est réglé par l'article 255 du Code bruxellois du Logement.

Selon cet article, lorsque le bien loué par l'étudiant constitue sa résidence principale, alors les règles propres aux baux relatifs à la résidence principale du preneur s'appliquent (ces règles sont reprises au Titre XI, chapitre III, du Code bruxellois du Logement).

Mais alors, comment concilier les dispositions des règles propres au logement d'étudiant et les règles particulières relatives aux baux relatifs à la résidence principale du preneur ?

En effet, les deux régimes organisent la durée du bail et les conditions dans lesquelles celui-ci peut être résilié ou prorogé. Or, les règles de chacun de ces régimes sont différentes.

À ce dilemme, l'article 255 du Code bruxellois du Logement apporte une réponse en stipulant que les dispositions concernant la durée d'un bail de résidence principale ne s'appliquent pas lorsque le bail est soumis aux règles propres d'un logement étudiant. Dans ce cas, les articles 237, 238 et 239 du Code bruxellois du Logement ne s'appliquent pas. Seul l'article 256 s'applique et détermine la durée du bail, les conditions de résiliation et les modalités de prorogation.

Par ailleurs, et même si la chose peut sembler anecdotique, notons que les articles 242 à 247 des règles particulières relatives à la résidence principale du locataire ne sont pas d'application pour les baux ayant opté pour le régime propre au logement d'étudiant. Ces articles concernent le droit d'information du locataire en cas de transmission du bien loué.

Par contre, sont d'application pour les baux d'un logement étudiant soumis au régime spécifique et relatifs à la résidence principale du preneur :

- les conditions liées au champ d'application des règles particulières relatives à la résidence principale du preneur ;
- les conditions dans lesquelles le loyer et les charges peuvent être révisés ;
- les conditions de constitution d'une garantie locative ;
- les conditions de demande et d'octroi de la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles.

Enfin, il faut savoir que l'article 255 du Code bruxellois du Logement stipule que les règles communes aux baux d'habitation (Titre XI, chapitre II) s'appliquent aussi aux baux conclus dans le cadre du régime propre aux logements d'étudiant. Les règles communes s'appliquent indépendamment du fait que le locataire étudiant affecte le bien loué à sa résidence principale.

## 5. La durée d'un bail de logement étudiant

La réglementation de la durée du bail constitue l'essentiel du nouveau régime applicable aux logements d'étudiant. Rappelons que ces règles sont impératives — c'est-à-dire qu'elles sont obligatoires —, pour autant que les parties aient opté pour l'application des règles propres au bail d'un logement étudiant.

Toutes les dispositions relatives à la durée d'un bail de logement étudiant ont été regroupées dans un article unique du Code bruxellois du Logement. En l'occurrence, il s'agit de l'article 256.

Selon le paragraphe premier de l'article 256 du Code bruxellois du Logement, la durée d'un bail de logement étudiant se décline de la manière suivante :

- Un régime général, selon lequel la durée du bail doit être d'un an ;
- Un régime dérogatoire, selon lequel la durée du bail peut être inférieure à un an ;
- Un régime dérogatoire, selon lequel la durée du bail peut être supérieure à un an ;

Le régime général d'un an est la durée par défaut de tout bail conclu dans le cadre des règles propres au logement étudiant. Cette durée s'applique si, pour une raison ou une autre, les parties n'ont pas inséré de clause de durée dans le contrat de bail.

Par dérogation au régime général, les parties peuvent également conclure un bail d'une durée inférieure à un an. Dans ce cas, la durée du bail doit avoir été explicitement consentie par les parties. Autrement dit, les parties veilleront à spécifier la durée convenue dans le contrat de bail.

Les parties peuvent également conclure un bail d'une durée supérieure à un an. Mais, dans ce cas, les dispositions définies à l'article 256 du Code bruxellois du Logement ne s'appliquent pas.

Il est curieux de constater que les parties peuvent opter pour l'application des règles propres au bail d'un logement étudiant, mais que s'ils conviennent de conclure un bail d'une durée supérieure à un an, les dispositions de ces règles propres ne s'appliquent plus.

Dès lors, quelles sont les règles de durée applicable aux baux d'une durée supérieure à un an ?

Pour un bail d'une durée supérieure à un an, deux solutions peuvent être envisagées :

- Soit le logement constitue la résidence principale de l'étudiant et, dans ce cas, la durée de son bail est soumise aux dispositions particulières propres à ce type de bail ;
- Soit le logement ne constitue pas la résidence principale de l'étudiant et, dans ce cas, la durée de son bail est soumise aux dispositions des règles communes ;

## 6. Les conditions de résiliation d'un bail de logement étudiant

Les règles organisant la durée d'un bail de logement étudiant contiennent également des dispositions fixant les conditions dans lesquelles les parties peuvent résilier le bail. Celles-ci sont contenues dans l'article 256, §2, du Code bruxellois du Logement.

Cet article fixe des conditions de résiliation différentes pour le bailleur ou pour le preneur.

D'abord, en ce qui concerne le **bailleur**, celui-ci peut résilier le bail d'un logement étudiant à son échéance moyennant un préavis de trois mois. Autrement dit, si le bailleur ne souhaite pas poursuivre la location au-delà de la durée convenue, il doit notifier un renon au locataire trois mois avant que le bail n'arrive à expiration.

Cette disposition s'applique aux baux d'une durée d'un an ou d'une durée inférieure à un an. Il en va de même lorsque le bail a été prorogé.

Par contre, l'article 256, §2, du Code bruxellois du Logement ne contient aucune disposition permettant au bailleur de mettre fin au bail avant son échéance. On peut en conclure que la résiliation anticipée par le bailleur est exclue.

Quant au **locataire étudiant**, il ne doit pas nécessairement notifier de renon lorsque le bail arrive à échéance. Autrement dit, lorsque le bail arrive à expiration, le locataire peut quitter les lieux sans préavis.

Toutefois, cette disposition généreuse pour le locataire doit être prise avec circonspection. En effet, pour des raisons pratiques (ne serait-ce que pour l'organisation de l'état des lieux et de la remise des clés), il est préférable que le locataire avertisse le bailleur de son intention de quitter le logement à la date d'expiration du bail.

En ce qui concerne les possibilités de résiliation avant l'expiration du bail, l'article 256, §2, stipule que le preneur étudiant peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis d'une durée de deux mois.

Ce préavis pouvant être notifié à tout moment, rappelons que le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le renon est donné.

Cette résiliation anticipée du bail par le preneur est permise pour les baux d'une durée inférieure ou égale à un an. Il en va de même pour les baux ayant été prorogés.

Toutefois, si le bail a été conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, la résiliation anticipée par le preneur n'est pas permise.

## 7. Les conditions de prorogation d'un bail de logement étudiant

En règle générale, la durée des études est supérieure à un an. C'est pourquoi, les règles propres au bail d'un logement étudiant contiennent des dispositions permettant la prorogation du bail au-delà d'un an. La prorogation est également autorisée, aux mêmes conditions, pour les années suivantes.

Ainsi, selon l'article 256, §3, du Code bruxellois du Logement, lorsque le bail d'un logement étudiant conclu pour un an prend fin et que le locataire continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, alors le bail est prorogé pour un an.

Cette prorogation pour une nouvelle durée d'un an n'est donc permise que si plusieurs conditions sont remplies :

- il faut que le bail ait été conclu pour une durée d'un an ;
- que le bailleur ne s'oppose pas au maintien du locataire dans les lieux et donc qu'il n'ait pas notifié de renon dans les conditions fixées par l'article 256, §2.

La loi précise également que le bail est prorogé dans les mêmes conditions que le bail initial. Par contre, le loyer peut éventuellement être indexé selon les conditions fixées par la loi (art. 224 du Code bruxellois du Logement).

Soulignons que la prorogation d'un bail d'un an pour une nouvelle durée d'un an ne nécessite pas la signature d'un nouveau bail ou la conclusion d'un accord écrit.

En ce qui concerne les baux d'une durée inférieure à un an, ils peuvent être prorogés dans des conditions similaires, sauf la durée. En effet, selon l'article 256, §4, du Code bruxellois du Logement, lorsqu'un bail d'une durée inférieure à un an prend fin et que le preneur continue à occuper le bien sans opposition du bailleur, alors le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Ainsi, par exemple, un bail qui a été conclu pour quatre mois sera prorogé pour une durée de huit mois.

En conclusion, si le bailleur ou le locataire étudiant souhaite ne pas proroger le bail, il est nécessaire qu'il résilie le bail dans les conditions fixées à l'article 256, §2, du Code bruxellois du Logement.

## 8. La résiliation du bail avant son entrée en vigueur

Abordons maintenant un point qui constitue une grande nouveauté pour les baux d'un logement étudiant. À savoir, le droit pour le locataire étudiant de résilier le bail avant qu'il ne s'installe dans les lieux loués, c'est-à-dire avant que la durée du bail prenne cours.

Bien entendu, rappelons que cette disposition singulière ne peut être utilisée par le locataire que si, au moment de la formation du bail, les parties ont explicitement opté pour l'adoption du nouveau régime propre au bail d'un logement étudiant instauré par le Code bruxellois du Logement.

Concrètement, l'article 256, §5, stipule que le preneur peut résilier le bail de manière anticipée, jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans le bien loué dont la date sera précisée dans le bail, pour autant qu'il invoque de justes motifs et les démontre par toutes voies de droit. Dans ce cas, il paye au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Comme nous pouvons le constater, plusieurs conditions sont requises pour que le locataire étudiant puisse résilier un bail avant son entrée en vigueur :

- Il faut une durée minimale d'un mois entre le moment de la résiliation anticipée par le locataire étudiant et le moment où la durée du bail prend effectivement cours.

Il est donc nécessaire qu'existe au moins une durée d'un mois entre la date de signature du contrat et la date d'entrée en vigueur du bail. Ainsi, pour un bail signé le 18 juillet et prenant cours le 15 septembre, le locataire étudiant pourra résilier le bail de manière anticipée jusqu'à la date limite du 15 août. Par contre, cette disposition ne pourra jamais être invoquée si le bail est conclu un 1<sup>er</sup> septembre pour prendre cours le 25 septembre.

- Cette forme de résiliation anticipée n'est permise que si le locataire étudiant invoque de justes motifs.

Les justes motifs n'étant pas définis dans la loi, ceux-ci seront appréciés selon les circonstances et surtout selon la bonne volonté du bailleur. En cas de désaccord concernant l'appréciation des "justes motifs", les parties pourront éventuellement soumettre leur litige auprès du juge compétent.

Nous pouvons supposer que les "justes motifs" concerneront l'impossibilité pour le locataire étudiant d'entamer ses études. Que ce soit parce qu'il aurait raté un concours d'admission ou une session d'examens, qu'il serait confronté à une situation familiale ou personnelle exceptionnelle, qu'il ne puisse pas s'inscrire dans l'établissement d'enseignement choisi, etc.

Bref, il est clair que la jurisprudence devra préciser la nature des motifs qui pourront être invoqués par le locataire étudiant.

- Enfin, troisième condition, le locataire devra payer au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Il n'y a donc pas de délai de préavis requis, hormis l'obligation de respecter un délai d'un mois minimum entre la date de la résiliation anticipée du bail et la date de début de la durée du bail.

Il est clair que les conditions permettant la résiliation anticipée du bail avant l'entrée en jouissance effective et convenue dans le bien loué ne sont pas simples.

Ceci étant dit, pour le locataire étudiant, il reste la possibilité de résilier le bail anticipativement moyennant un préavis d'une durée de deux mois. Cette forme de résiliation anticipée est permise pour autant que le bail ait été conclu pour une durée au moins supérieure à trois mois.

## 9. La possibilité de réviser le loyer

Pour terminer cette présentation des règles propres au bail de logement étudiant, arrêtons-nous sur une disposition prévue à l'article 256, §§ 3 et 4. Il s'agit du droit octroyé aux parties de réviser le loyer, c'est-à-dire de solliciter et obtenir une augmentation ou une diminution de loyer.

Il s'agit d'une disposition surprenante parce qu'elle surgit en plein milieu de règles organisant la durée du bail d'un logement étudiant. En l'occurrence, le droit de réviser le loyer accompagne les conditions dans lesquelles un bail d'un logement étudiant peut être prorogé. Autrement dit, lorsque la durée d'un bail d'un logement étudiant est prorogée selon les conditions que nous avons présentées dans ce chapitre, les parties se trouvent également en droit de procéder à une révision de loyer.

Cependant, ce droit à la révision du loyer ne peut se faire que selon les modalités définies à l'article 240 du Code bruxellois du Logement. Celles-ci font partie du chapitre III contenant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

En résumé, l'article 240 du Code bruxellois du Logement précise que la révision du loyer peut être demandée par l'une ou l'autre des parties s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 % au moins au loyer.

De même, le bailleur peut demander une augmentation de loyer s'il est établi que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10 % au moins du loyer en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

La demande de révision du loyer doit être négociée entre les parties. En cas de désaccord, la partie souhaitant une révision du loyer peut éventuellement saisir le juge compétent. Celui-ci peut accorder, refuser ou modérer la révision.

Autre point essentiel, la révision de loyer ne peut être demandée qu'à l'échéance de chaque période de trois ans. Plus précisément, la demande de révision peut être adressée à l'autre partie entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque triennat. Quant à l'action en justice, elle ne peut être introduite qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'échéance de chaque triennat.

Enfin, même si l'article 240 du Code bruxellois du Logement est relatif aux baux d'une habitation constituant la résidence principale du preneur, il est également d'application pour les baux de logement étudiant même si l'étudiant n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale. Ceci pour autant, bien entendu, que les parties aient opté pour le régime propre aux baux de logement étudiant.

## Le bail étudiant dans les dispositions générales du Code bruxellois du Logement

Dans le chapitre précédent, nous venons d'exposer les règles propres au bail d'un logement étudiant instaurées par les nouvelles dispositions régionales bruxelloises relatives au bail d'habitation. Comme nous l'avons présenté, il s'agit d'un régime particulier dont l'une des singularités est d'être un régime facultatif. Autrement dit, il ne s'applique aux parties qu'à la condition expresse qu'elles aient librement consenti à l'application de ce régime particulier.

Il est donc temps de nous demander quelles règles s'appliquent aux baux d'un logement étudiant lorsque les parties n'adhèrent pas aux dispositions du nouveau régime particulier ?

Dans ce cas, il faut faire la distinction entre deux états de fait possibles : soit le bail concerne un logement qui constitue la résidence principale du locataire étudiant, soit le bien loué ne constitue pas la résidence principale du locataire étudiant.

Nous allons commencer par exposer les règles applicables lorsque le bien loué ne constitue pas la résidence principale du locataire étudiant. Dans les termes de la nouvelle législation régionale bruxelloise, nous allons aborder les règles communes à tous les baux d'habitation.

### 1. Les particularités des règles communes

Nous l'avons déjà rappelé à de nombreuses reprises, pour ce qui concerne les biens mis en location dans la Région de Bruxelles-Capitale, les règles relatives au bail d'habitation ont été intégrées dans le Code bruxellois du Logement. Plus précisément, ces règles forment le Titre XI du Code.

Dans ce Titre XI relatif au bail d'habitation, nous trouvons une série de régimes spécifiques (relatifs à la résidence principale du locataire, au logement d'un étudiant, à la colocation, à l'habitat solidaire et intergénérationnel, au bail glissant). Mais, nous trouvons également un régime général. Il s'agit de règles communes que le législateur bruxellois a regroupées dans le Chapitre II du Titre XI du Code bruxellois du Logement.

Ces règles communes s'appliquent au bail d'un logement étudiant pour autant que les deux conditions suivantes soient réunies :

- les parties n'ont pas consenti à l'application des règles particulières au bail d'un logement étudiant telles que définies par le chapitre IV du Titre XI du Code bruxellois du Logement ;
- le bien loué *ne constitue pas* la résidence principale du locataire étudiant.

Toutefois, une fois que nous avons établi les conditions dans lesquelles les règles communes s'appliquent, nous sommes aussitôt confrontés à un problème singulier : les règles communes aux baux d'habitation ne contiennent aucune disposition relative à la durée du bail.

Dès lors, ces règles doivent être cherchées ailleurs et, en l'occurrence, dans le Code civil. Autrement dit, pour les baux d'habitation qui ne sont pas soumis à l'un des régimes particuliers organisés par le Code bruxellois du Logement, la durée du bail est réglée par les dispositions des articles 1736 et suivants du Code civil.

## 2. Être un étudiant, c'est quoi pour les règles communes ?

Dans le chapitre précédent consacré aux règles propres au bail d'un logement étudiant, nous avons appris que la notion d'étudiant doit répondre à des conditions particulières. Celles-ci sont stipulées par l'article 253, §2, du Code bruxellois du Logement.

Par contre, les règles communes aux baux d'habitation ne définissent pas la notion de locataire étudiant. Cette absence est logique puisqu'il s'agit d'un régime général.

## 3. La durée d'un bail : un problème à plusieurs facettes

En principe, le bail est un contrat non perpétuel. Autrement dit, les droits et obligations qu'il fait naître n'existeront que pour un certain temps. Pendant ce temps, le bailleur devra garantir le droit du locataire à occuper le bien loué et le locataire devra payer le loyer et occuper le bien en "bon père de famille".

La clause de durée a pour but de fixer le délai pendant lequel les parties seront engagées.

Lorsqu'il s'agit de négocier la durée d'un bail, il ne faut jamais oublier que cette question en soulève trois autres :

- Pour quelle durée les parties souhaitent-elles s'engager ?
- Lorsque le bail sera arrivé à son terme, dans quelles conditions la location pourra-t-elle, éventuellement, se poursuivre ?
- Dans quelles conditions les parties pourront-elles résilier le bail avant qu'il n'arrive à son terme ?

Une clause de durée veillera à apporter des réponses claires et précises à ces différents points. Notons que la clarté et la précision ne nécessitent pas l'emploi de termes compliqués. Au contraire, la simplicité peut être un gage de précision.

## 4. Un principe de base : la liberté contractuelle

Rappelons une fois de plus que, dans le Code civil, la location d'un bien par un étudiant n'est pas soumise à des règles spécifiques.

Ceci étant rappelé, que prévoit le Code civil en ce qui concerne la durée de location ?

En principe, le droit civil accorde aux parties le soin de fixer librement la durée du bail. Autrement dit, lorsque les parties négocient le contenu du bail, elles peuvent librement discuter de la durée de la location. Celle-ci n'est pas imposée par la loi.

Toutefois, si les parties peuvent négocier librement la durée d'un bail soumis aux dispositions du droit civil, il existe certaines limites.

En effet, même si cette limite est très anecdotique, il faut savoir qu'un bail ne peut être conclu pour une durée excédant nonante-neuf ans, et pour les baux à vie sur plusieurs têtes, sur plus de trois générations. Cette disposition a été énoncée par les Décrets des 18 et 29 décembre 1790. De plus, elle est d'ordre public et donc un bail qui excéderait ces limites serait frappé de nullité absolue.

D'autre part, lorsqu'un bail a été conclu pour une durée supérieure à neuf ans, celui-ci doit obligatoirement être transcrit en entier au registre des hypothèques dans l'arrondissement duquel le bien est situé.

Enfin, lorsque les parties rédigent le bail, elles doivent veiller à ce que la clause de durée soit précise et sans contradiction. Il faut savoir qu'en cas de litige, lorsqu'une clause de bail est imprécise ou contradictoire, le juge qui est appelé à la cause devra rechercher la volonté des contractants conformément aux principes généraux d'interprétation des contrats. En cas de désaccord sur l'interprétation d'une clause imprécise ou contradictoire, c'est le juge qui tranche.

## 5. Quand la durée n'est pas mentionnée dans le bail ?

Si le droit civil permet aux parties de négocier librement la durée d'une location, il ne les oblige pas à mentionner une durée dans le bail. Comme nous l'avons déjà vu, la durée du bail est une clause facultative. Au fond, le droit civil est peu formaliste.

Mais quelle est la durée d'un bail lorsque le contrat signé entre les parties ne spécifie pas de limite dans le temps ?

A priori, nous pourrions affirmer qu'en l'absence de durée explicitement convenue entre les parties, le bail devrait être réputé conclu pour une durée indéterminée. En fait, c'est plus compliqué !

D'abord, il faut établir une distinction entre les baux relatifs à un bien loué meublé et ceux relatifs à un bien loué non-meublé.

En effet, si le bien loué est meublé, le "droit commun" nous impose de nous référer à l'article 1758 du Code civil. Il est énoncé que pour un logement meublé, la durée du bail dépend des conditions dans lesquelles le loyer est payé :

- Si le loyer est payable à la journée, la durée du bail est d'un jour ;
- Si le loyer est payable au mois, la durée du bail est d'un mois ;
- Si le loyer est payable à l'année, la durée du bail est d'une année.

Bien entendu, rappelons que l'article 1758 est supplétif et qu'il ne s'appliquera aux parties que si le bail ne mentionne pas la durée de la location.

Tout autrement, si une clause de durée est absente et si le bail est relatif à un logement non-meublé, la durée du bail peut être déterminée par l'objet de la location. Autrement dit, lorsque nous envisageons la location d'un bien par un étudiant, cela signifie que la durée du bail doit être liée à l'objet de la location qui, en l'occurrence, est déterminée par la volonté de se loger à proximité du lieu d'enseignement. Donc, en l'absence d'une clause de durée, nous pouvons dire que la durée d'un bail d'étudiant est liée aux études et limitée par la durée des études.

Cela étant dit, la question n'est pas aussi simple. En effet, doit-on tenir compte de l'année scolaire pour déterminer la durée du bail ou faut-il tenir compte de toutes les années nécessaires à l'accomplissement d'un cycle d'études ? Dans le premier cas, il serait légitime de limiter la durée du bail à 10 mois. Mais cela poserait problème en cas de session de rattrapage (deuxième session). De même, dans le second cas, que faire en cas de doublement d'une année ?

C'est une question complexe qui soulève de nombreux problèmes d'interprétation. C'est pourquoi nous ne pouvons que conseiller aux parties de prévoir une clause de durée claire, c'est-à-dire limitant le plus possible les querelles d'interprétation.

## 6. Le bail conclu pour une durée indéterminée

Si les parties négocient la durée du bail, elles peuvent également opter pour une durée indéterminée. Dans ce cas, un bail conclu pour une durée indéterminée est soumis aux dispositions de l'article 1736 du Code civil.

Dans cet article, il est précisé qu'un bail conclu pour une durée indéterminée est censé être fait au mois. En conclusion, l'une ou l'autre des parties pourra renoncer au bail moyennant un préavis d'une durée d'un mois.

Cet article doit également être pris en compte par les personnes qui concluent un bail sans clause de durée. En effet, si la durée de la location n'est pas clairement déterminable par son objet, les dispositions de l'article 1736 seront d'application. Dès lors, si un bail fait sans clause de durée est réputé conclu pour une durée indéterminée, l'une ou l'autre des parties pourra y mettre fin moyennant un congé d'un mois seulement.

En revanche, il ne faut pas oublier que l'article 1736 du Code civil est supplétif et que, dès lors, les parties pourraient convenir d'autres modalités pratiques. Ainsi elles pourraient conclure un bail pour une durée indéterminée tout en ajoutant une disposition relative à la durée du renon (cette durée peut être inférieure ou supérieure aux stipulations de l'article 1736 du Code civil). Elles pourraient aussi convenir de conditions de renoncement spécifiques variant en fonction de celui qui souhaite mettre fin au bail (le bailleur ou le preneur). La liberté de négocier est donc très large.

## 7. Quand le bail arrive à échéance ?

Si la durée du bail a été clairement déterminée, que se passe-t-il lorsque celui-ci arrive à son échéance ?

Dans ce cas, le droit civil est assez clair : un bail à durée déterminée prend fin sans préavis, à l'issue de la durée convenue. En principe, le locataire est donc censé savoir qu'à l'échéance d'un bail conclu pour une durée déterminée, il doit quitter les lieux. Un préavis n'est donc pas requis.

Mais, que se passe-t-il lorsque le locataire reste dans les lieux loués à l'expiration de la durée du bail ?

Dans cette situation, l'article 1738 du Code civil est d'application. En l'occurrence, il prévoit que « si, à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur (locataire) reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée. » Si le locataire reste dans les lieux loués après l'expiration de la durée du bail, le droit civil considère donc que le bail est reconduit aux mêmes conditions et pour une même durée.

Cependant, l'application de l'article 1738 du Code civil impose certaines conditions.

D'abord, il est nécessaire que les parties aient conclu un bail écrit pour une durée déterminée.

Ensuite, l'article 1738 du Code civil stipule que le maintien du locataire dans les lieux au-delà de l'échéance du bail doit se faire sans opposition de la part du bailleur. Quant à savoir sous quelle forme le bailleur pourrait s'opposer à la reconduction du bail, le droit civil est peu loquace.

L'opposition du bailleur à la reconduction du bail doit se manifester sans ambiguïté. C'est notamment le cas si le bailleur a envoyé un renon au locataire. Dans ce cas, il n'y a pas d'ambiguïté. De plus, selon les conditions de l'article 1739 du Code civil, le locataire ne peut pas invoquer la tacite reconduction, même s'il continue à occuper les lieux après l'échéance du préavis. Notons que ce renon peut être envoyé après l'échéance du bail.

Autre forme d'opposition possible, le bailleur pourrait s'opposer au paiement des loyers après la date de fin de bail. En même temps, il serait en droit de réclamer une indemnité d'occupation tant que le locataire reste dans les lieux.

D'autres formes d'opposition peuvent être envisagées.

Bref, si le bailleur souhaite s'opposer à la reconduction du bail, il faut qu'il manifeste son opposition de manière claire et précise. Il aura d'autant plus de difficulté à le faire s'il laisse traîner les choses sans se manifester et que, de surcroît, il accepte le paiement d'un ou de plusieurs loyers. Nous pouvons donc remarquer que cette question dépend beaucoup des circonstances.

Pour simplifier les choses et éviter certains litiges, les parties peuvent déterminer, dans le bail écrit, les conditions dans lesquelles celui-ci pourra être reconduit ou résilié. Ainsi elles pourraient convenir qu'en l'absence d'un préavis d'une durée de "x" mois donné avant l'échéance du bail, celui-ci serait reconduit pour une durée de "x" années. Dans ce cas, les conditions fixées dans le bail ont force de loi.

Enfin, il faut savoir qu'en cas de litige, celui-ci pourra être tranché par voie de justice. Dès lors, en cas de maintien du locataire dans les lieux loués après l'échéance du bail, le bailleur souhaitant récupérer son bien devra obtenir un jugement lui permettant de procéder à l'expulsion du locataire. Rappelons que sans jugement, il n'est pas permis d'expulser un locataire.

## 8. La résiliation unilatérale du bail

Il peut arriver, pour une raison ou une autre, que l'une ou l'autre des parties doive mettre fin au bail avant que celui-ci n'arrive à son terme convenu. Dans ce cas, si cette résiliation est souhaitée uniquement par l'une des parties, on parlera d'une résiliation unilatérale. Et si cette volonté de résiliation se manifeste avant l'échéance du terme convenu, on parlera d'une résiliation unilatérale anticipée.

Que prévoit le droit civil lorsque l'une ou l'autre des parties souhaite résilier le bail unilatéralement (soit à l'échéance du bail ou de manière anticipée) ?

Commençons par rappeler que le bail est un contrat et qu'en conséquence son existence fait naître des obligations réciproques. Comme le bail est l'expression d'une volonté mutuelle, seul un consentement mutuel des parties permet de mettre fin au bail. C'est ce qui fait dire qu'en principe, le droit de résiliation unilatérale n'existe pas.

Autrement dit, en principe et dans le cadre des règles générales du droit civil, un bail ne peut pas être rompu unilatéralement avant son échéance.

Cependant, nous pouvons modérer ce principe en rappelant que selon l'article 1134 du Code civil, le droit de résilier le bail unilatéralement peut être reconnu soit par la convention, soit par la loi. Autrement dit, le droit de résiliation unilatérale doit être prévu dans le contrat ou dans la loi.

En ce qui concerne la loi (commençons par le plus facile), le droit civil est muet au sujet de la résiliation unilatérale. Les articles 1736 et 1758 pourraient éventuellement être invoqués, mais ceux-ci ne concernent pas explicitement la résiliation unilatérale. Ils règlementent davantage certains aspects de la durée du bail (que nous avons déjà évoqués).

Puisque les dispositions générales du droit civil ne règlementent pas la résiliation unilatérale du bail, il faut se référer aux clauses du contrat de bail. Bien sûr, comme la clause de durée, une clause règlementant la résiliation unilatérale est facultative. La présence d'une telle clause dans le bail n'est donc pas obligatoire.

Par contre, si les parties souhaitent intégrer une clause permettant la résiliation unilatérale dans le contrat de bail, celle-ci doit être fondée sur la liberté contractuelle. Autrement dit, son contenu peut être librement négocié.

Toutefois, pour éviter toute mauvaise querelle d'interprétation, les parties veilleront à ce qu'une telle clause soit précise et non-contradictoire.

Pour notre part et sans aucune prétention à l'exhaustivité, nous pensons qu'une clause permettant la résiliation unilatérale du bail devrait tenir compte des points suivants :

- préciser la partie qui est autorisée à résilier le bail unilatéralement (le locataire, le bailleur ou les deux) ;
- préciser ou non les motifs permettant à l'une ou l'autre des parties de résilier le bail (si ce point n'est pas précisé, la résiliation pourra se faire sans motif) ;
- préciser si la résiliation nécessite l'envoi d'un préavis et déterminer la durée de ce préavis (ex : 2 semaines, 1 mois, 2 mois, 3 mois...) ;
- préciser quand la résiliation unilatérale sera permise (à l'échéance du bail, à l'échéance de chaque année, à n'importe quel moment...) ;
- préciser si la résiliation nécessite d'autres conditions particulières (le paiement d'une indemnité forfaitaire, la recherche d'un nouveau locataire...) ;
- préciser la forme sous laquelle devra être signifiée la résiliation du bail (envoi recommandé, exploit d'huissier, lettre ordinaire...).

Cela étant dit, mettons les parties en garde contre les clauses qui font référence à des circonstances exceptionnelles. Il faut savoir que cette notion n'est pas explicitement définie dans la loi et que l'interprétation d'une telle condition est toujours difficile. Sinon les parties peuvent éventuellement établir une liste des circonstances qu'elles considèrent comme exceptionnelles. Mais il vaut mieux emprunter des chemins moins tortueux.

Ensuite, si les parties ont convenu que la résiliation nécessitait l'envoi d'un congé et le respect d'un délai de préavis, il faut savoir que le délai de congé se calcule comme "délai franc". Autrement dit, le congé doit être parvenu à la connaissance du destinataire au plus tard la veille du premier jour du délai de préavis.

Si le préavis a été envoyé par lettre recommandée, la date de réception est celle de la présentation du facteur au domicile du destinataire. Même si, en l'absence du destinataire, le facteur a simplement déposé une carte invitant celui-ci à venir retirer le courrier recommandé auprès d'un point poste.

Enfin, si le congé peut être donné à tout moment, il est d'usage (mais ce n'est pas une obligation formelle) de faire débiter le préavis le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

## 9. La résiliation à l'amiable

Quelles que soient les conditions fixées dans le contrat de bail, si les parties souhaitent mettre un terme au bail à l'amiable, celles-ci peuvent procéder à une résiliation de commun accord. C'est la façon la plus simple de mettre fin à un bail.

Quant au contenu de cet accord, celui-ci est également soumis au principe de la liberté conventionnelle. Autrement dit, les parties sont libres de négocier les conditions dans lesquelles le bail sera résilié.

Elles sont également libres de définir la forme sous laquelle sera établi cet accord. Ainsi une convention amiable pourrait être établie verbalement. Mais il sera difficile de prouver le contenu de cet accord en cas de besoin.

C'est pourquoi, lorsque les parties souhaitent résilier le bail d'un commun accord, il est préférable que cet accord soit retranscrit dans une convention écrite. Bien entendu, les parties veilleront à rédiger un accord précis et non-contradictoire. Sans oublier de dater et de signer chacun des exemplaires de l'accord (chaque partie recevra le sien).

## 10. La résolution judiciaire du bail

Il est également possible de mettre fin au bail en utilisant la voie judiciaire. Dans ce cas, on parle d'une résolution judiciaire du bail.

La résolution judiciaire du bail est un acte qui nécessite, d'une manière ou d'une autre, l'intervention d'un juge. Cette résolution peut être décidée sous la forme d'un procès-verbal de conciliation ou sous la forme d'un jugement rendu à l'issue d'une audience publique au cours de laquelle les parties ont fait valoir leurs arguments.

La résolution judiciaire du bail peut être demandée par l'une ou l'autre des parties. Les raisons permettant de soumettre une telle demande ne sont pas fixées par la loi.

En règle générale, la résolution judiciaire du bail est sollicitée par l'une des parties lorsque l'autre partie manque partiellement ou totalement à ses obligations. Ainsi lorsque le locataire ne paie pas son loyer ou accumule des retards de paiement, le bailleur peut demander au juge de paix qu'il prononce la résolution du bail, qu'il condamne le locataire à payer les loyers restant dus, qu'il autorise l'expulsion du locataire, etc. De même, une résolution judiciaire du bail peut être demandée par le locataire si l'occupation du bien dans de bonnes conditions est devenue impossible.

C'est à l'issue de l'audience, au cours de laquelle les parties exposent leurs moyens, que le juge prend sa décision.

Enfin, la résolution judiciaire du bail peut être demandée même si aucune des parties n'a commis de faute. Ainsi lorsque la résiliation unilatérale n'est pas autorisée (ou est soumise à des conditions abusives) et qu'une résiliation amiable semble impossible, la partie qui souhaite rompre un bail peut se tourner vers le juge pour qu'il prononce la résolution judiciaire du bail. Mais, dans ce cas, la partie adverse peut demander que la résolution s'accompagne du paiement d'une indemnité forfaitaire.

## Les règles applicables à l'étudiant affectant le bien loué à sa résidence principale

Les dispositions du Code bruxellois du Logement réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur constituent le troisième et dernier régime applicable aux baux de logement étudiant.

Pour que ce régime s'applique, il importe d'abord que le bien loué par le locataire étudiant constitue sa résidence principale. Seconde condition, il faut que les parties n'aient pas opté pour l'application du régime propre aux baux de logement étudiant instauré par les articles 253 à 256 du Code bruxellois du Logement.

La législation bruxelloise sur la résidence principale étant assez dense et complexe, nous ne pourrions pas en aborder tous les aspects dans le cadre de cette brochure. C'est pourquoi, nous ne pourrions présenter ce régime que de manière sommaire.

### 1. Des règles propres au bail relatif à la résidence principale du preneur

Dans le Titre XI du Code bruxellois du Logement et après les articles organisant les règles communes relatives au bail d'habitation, nous trouvons une série de dispositions concernant les baux de logement relatif la résidence principale du preneur. Plus concrètement, il s'agit des articles 234 à 252 du Code bruxellois du Logement.

Il s'agit d'un régime particulier et impératif.

L'accord des parties n'est pas requis pour que ce régime s'applique. Il suffit que le bien loué soit affecté à la résidence principale du locataire.

À ce propos, rappelons qu'il n'est pas nécessaire que le locataire soit domicilié dans le bien loué pour que celui-ci constitue sa résidence principale. En effet, la notion de résidence principale se rapporte à un état de fait. Un logement est la résidence principale du locataire lorsque celui-ci constitue le principal lieu d'habitation du locataire, c'est-à-dire lorsque c'est dans ce bien loué qu'il reçoit ses amis, qu'il prépare ses repas, qu'il passe la plupart de ses nuits, qu'il reçoit son courrier, etc.

Mais, si la domiciliation n'est pas la condition déterminant la résidence principale du locataire, elle n'en constitue pas moins un élément — parmi d'autres — qui pourrait être pris en compte.

Ceci étant dit, le bailleur peut s'opposer au fait que le locataire affecte le bien loué à sa résidence principale. Toutefois, selon l'article 234 du Code bruxellois du Logement, cette opposition doit être fondée par une justification expresse et sérieuse relative notamment à la destination naturelle du bien loué. Le bailleur ne peut donc pas s'opposer à l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur parce qu'il souhaite échapper à l'application du régime spécifique réglant ce type de baux.

## 2. Être étudiant, est-ce important ?

À l’instar du droit commun, les dispositions particulières aux baux de résidence principale ne font pas de distinction entre les locataires étudiant et non étudiant. Autrement dit, ils sont soumis aux mêmes règles.

## 3. La durée d’un bail de résidence principale : une question complexe

Les règles organisant la durée d’un bail relatif à la résidence principale du preneur sont réputées complexes. Et, en effet, il suffit de parcourir les textes légaux et de se perdre dans le dédale des différentes exceptions pour se rendre compte que cette mauvaise réputation n’est pas usurpée.

De plus, les modifications apportées à la législation suite à la régionalisation du bail d’habitation n’ont rien arrangé. Au contraire, le législateur régional bruxellois a repris le texte d’une législation fédérale déjà assez complexe tout en ajoutant de nouvelles exceptions.

Bref, aujourd’hui, la durée d’un bail relatif à la résidence principale du preneur se décline en un régime général (par défaut) et trois régimes d’exceptions.

### a. La durée du bail : la règle générale

En ce qui concerne le régime général de durée d’un bail de résidence principale, les dispositions régionales stipulent que *les baux sont réputés conclus pour une durée de neuf années* (art. 237, §1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du Logement). Ces baux prennent fin à leur échéance moyennant un préavis d’une durée de six mois. Celui-ci peut être notifié par le bailleur ou par le preneur.

Lorsque le bail arrive à son terme et qu’aucune des parties n’a renoncé au bail, celui-ci est prorogé par période successive de trois ans. Les parties peuvent renoncer au bail à chaque échéance d’une prorogation de trois ans moyennant un préavis de six mois.

### b. La durée du bail : les exceptions

Tout bail relatif à la résidence principale du locataire n’est pas nécessairement réputé conclu pour neuf années. La législation a prévu des exceptions. Celles-ci sont au nombre de trois :

**a.–** *Le bail peut également être conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans* (art. 238 du Code bruxellois du Logement). Dans ce cas, on parle d’un bail de “courte durée”.

Les baux de “courte durée” peuvent être prorogés pour une ou plusieurs “courte durée”. Cette prorogation doit être faite aux mêmes conditions et la durée cumulée des contrats de “courte durée” ne peut pas dépasser trois années.

La prorogation d’un bail de “courte durée” pour une ou plusieurs “courte durée” doit être faite par un écrit contenu dans le bail, par un avenant à celui-ci ou tout autre écrit. Cette prorogation ne peut pas être faite sous la forme d’un nouveau contrat signé entre les mêmes parties.

En principe, le bail de “courte durée” prend fin à son échéance moyennant un préavis de trois mois. Ce préavis peut être notifié par l’une ou l’autre des parties.

Par contre, si le bail a été conclu pour une durée inférieure à six mois, celui-ci est censé prendre fin à son échéance et sans préavis.

- b.–** *Un bail de résidence principale peut également être conclu pour une durée supérieure à neuf années* (art. 239, §1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du Logement). Dans ce cas, on parle d'un bail de "longue durée".

Étant donné qu'il est extrêmement rare que les parties concluent un bail de "longue durée", nous ne nous attarderons pas davantage sur ce type de baux. Toutefois, rappelons que les baux de "longue durée" doivent impérativement être conclus par acte authentique.

- c.–** Enfin, troisième exception, *un bail de résidence principale peut être conclu pour une durée de vie du locataire* (art. 239, §2, du Code bruxellois du Logement)

Les baux "à vie" étant également extrêmement rares, nous ne développerons pas davantage notre présentation. Le bail "à vie" doit, lui aussi, être conclu par acte authentique.

Il est très important de faire la distinction entre ces différents régimes de durée parce que les conditions de résiliation du bail de résidence principale varient en fonction de la durée convenue.

#### 4. Le bail réputé conclu pour neuf années et sa résiliation par le bailleur

Selon la règle générale, les baux relatifs à la résidence principale sont censés être conclus pour neuf années. Toutefois, dans certaines conditions, les parties peuvent résilier le bail avant son échéance.

Ainsi, le Code bruxellois du Logement permet au bailleur de résilier le bail de manière anticipée (art. 237, §§ 2 à 4, du Code bruxellois du Logement). Mais cette résiliation anticipée n'est permise que pour certains motifs et dans certaines conditions impératives.

Étant donné que ces conditions de résiliation sont complexes, nous nous contenterons de les présenter sommairement :

- a.–** Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant un préavis de six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement.

Il en va de même s'il souhaite faire occuper le bien loué par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

La résiliation du bail pour occupation personnelle doit répondre à des conditions particulières et impératives énoncées à l'article 237, §2, du Code bruxellois du Logement.

- b.–** Le bailleur peut mettre fin au bail, à l'expiration du premier et deuxième triennat en donnant un renon six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un renon de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié durant la première année de location.

La résiliation du bail pour travaux doit répondre à des conditions particulières et impératives énoncées à l'article 237, §3, du Code bruxellois du Logement.

- c.– Le bailleur peut mettre fin au bail, à l'expiration du premier et deuxième triennat en donnant un renon six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

La résiliation du bail sans motifs est prévue par l'article 237, §4, du Code bruxellois du Logement.

Le Code bruxellois du Logement prévoit que les parties peuvent convenir d'exclure ou de limiter ces différents moyens de résiliation anticipée. Cette exclusion ou limitation doit être reprise dans un écrit prouvant l'accord des parties.

Enfin, lorsque la résiliation est anticipée, la durée du préavis ne prend cours que le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le renon a été notifié.

## 5. Le bail réputé conclu pour neuf années et sa résiliation par le preneur

Le preneur, lui aussi, peut résilier un bail réputé conclu pour neuf années. Les dispositions organisant le droit du locataire à renoncer au bail sont regroupées dans l'article 237, §5, du Code bruxellois du Logement.

Quant aux conditions permettant la résiliation anticipée d'un bail de neuf ans, commençons par souligner que le locataire ne doit justifier d'aucun motif. Il n'a donc pas à expliquer les raisons de son départ.

Le preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant la notification d'un renon de trois mois. De plus, le preneur devra payer au bailleur une indemnité équivalente à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin dans la première, la deuxième ou la troisième année.

Si le bail prend fin à l'échéance de la troisième année ou après, le bailleur n'a droit à aucune indemnité. Seul le renon de trois mois est toujours requis.

Le Code bruxellois du Logement permet également au locataire de donner un contre-préavis. Celui-ci consiste en un renon que le locataire peut notifier au bailleur lorsque ce dernier a lui-même résilié le bail.

En effet, quand le bailleur notifie un renon, le locataire est tenu de continuer à assumer ses obligations pendant la durée du préavis. Donc, il doit continuer à payer le loyer et occuper le bien en "bon père de famille". Cette obligation peut devenir problématique lorsque le locataire peut déménager dans un nouveau logement et que le préavis a cours encore pendant plusieurs mois. Il sera contraint de payer deux loyers pendant la durée restante de son préavis.

C'est pour éviter ce type de situation que la législation permet au locataire de mettre fin à ses obligations avant la fin du préavis. Dans ce cas, il doit notifier un contre-préavis d'une durée d'un mois.

Étant donné que le contre-préavis est la conséquence d'un renon donné préalablement par le bailleur, le locataire ne doit aucune indemnité, même si le bail prend fin durant les trois premières années de bail.

Seule la résiliation anticipée du bail par le bailleur autorise le locataire à donner un contre-préavis. Autrement dit, le contre-préavis ne peut pas être donné lorsque le bail prend fin à l'échéance du bail.

Enfin, lorsque la résiliation est anticipée ou à l'occasion d'un contre-préavis, la durée du préavis ne prend cours que le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le renon a été notifié.

## 6. Le bail de "courte durée" et sa résiliation par le bailleur

Le bail d'une durée inférieure ou égale à trois ans — dit, bail de "courte durée" — peut être résilié par le bailleur avant son échéance. Cette disposition n'existait pas dans la législation fédérale sur le bail de résidence principale. Il s'agit donc d'une nouveauté introduite par le législateur bruxellois.

Toutefois, la résiliation anticipée d'un bail de "courte durée" par le bailleur est soumise à des conditions singulières.

Tout d'abord, cette résiliation anticipée n'est permise que si le bailleur a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Le bail de "courte durée" ne peut être résilié anticipativement par le bailleur qu'après la première année de location, moyennant un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer.

Par ailleurs, n'oublions pas que dans tous les cas où un renon peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Lorsque le bail a été conclu pour une durée inférieure à six mois ou s'il a été prorogé une ou plusieurs fois pour une durée inférieure à six mois, le bailleur ne peut pas résilier le bail anticipativement.

## 7. Le bail de "courte durée" et sa résiliation par le preneur

Le locataire peut lui aussi résilier anticipativement un bail conclu pour une "courte durée".

Le preneur ne doit justifier d'aucun motif, mais il est tenu de donner un préavis d'une durée de trois mois et payer au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Comme pour le bailleur, le délai du préavis donné par le locataire prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Lorsque le bail a été conclu pour une durée inférieure à six mois ou s'il a été prorogé une ou plusieurs fois pour une durée inférieure à six mois, le preneur ne peut pas résilier le bail anticipativement.

## Le bail d'étudiant et la colocation : une alchimie complexe

La nouvelle législation régionale bruxelloise n'a pas seulement instauré un régime particulier pour le bail d'un logement étudiant, elle a également créé des règles propres à la colocation.

Étant donné que les logements d'étudiants sont souvent loués à plusieurs étudiants (en colocation), il nous semble intéressant de nous pencher sur les rapports ou non-rapports qui peuvent se nouer entre les règles propres au bail d'un logement étudiant et les règles propres à la colocation.

### 1. Les règles propres à la colocation : un autre régime facultatif

Dans le Code bruxellois du Logement, les dispositions particulières relatives à la colocation ont été regroupées dans le chapitre V du Titre XI. Plus précisément, celui-ci s'étend de l'article 257 à l'article 261.

Tout comme le régime propre au bail d'un logement étudiant, les règles propres à la colocation ont également un caractère facultatif. Autrement dit, pour que ce régime s'applique, il est nécessaire que les parties optent de manière volontaire pour l'application d'un tel régime. Il s'agit d'une condition fixée par l'article 257 du Code bruxellois du Logement.

Cela signifie qu'en dehors d'un consentement explicite des parties, un bail conclu par une pluralité de colocataires sera soumis aux dispositions communes du droit civil.

### 2. L'un ou l'autre, mais pas les deux en même temps !

Maintenant, intéressons-nous à la manière dont le Code bruxellois du Logement envisage l'articulation entre le régime propre au bail étudiant et le régime propre à la colocation.

La question de l'articulation entre ces deux régimes particuliers est relativement simple à régler puisqu'à l'article 3, 31°, du Code bruxellois du Logement, il est précisé que le bail d'un logement étudiant est un bail d'habitation conclu, avec l'accord du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études. Autrement dit, le régime propre au logement étudiant ne concerne que les biens loués par un seul étudiant.

Le Code bruxellois du Logement semble donc exclure toute possibilité d'articulation entre les deux régimes particuliers.

Nous pouvons en conclure que le régime propre au bail d'un logement étudiant ne peut pas s'appliquer lorsque le bien est loué par une pluralité de locataires étudiants.

Par contre les règles propres à la colocation peuvent s'appliquer si le bail du logement étudiant n'est pas soumis aux dispositions particulières aux baux de logement étudiant.

Nous devons bien reconnaître qu'il s'agit d'une singularité assez étonnante. En effet, la colocation est un mode d'occupation assez répandu chez les étudiants. Dès lors, pourquoi interdire une application concomitante de ces deux régimes particuliers ?

Pour l'instant, nous sommes sans réponse.

## En conclusion : le contrat de bail en tant que rapport de forces

Nous avons vu que, dans le Code bruxellois du Logement, les règles propres au bail d'un logement étudiant ont été affublées d'une étrange particularité : elles sont facultatives. Autrement dit, l'application de ce régime propre requiert le consentement préalable de toutes les parties. En principe, ce consentement doit être repris dans une clause particulière du contrat de bail.

Cette disposition est singulière, parce qu'elle révèle une méconnaissance de la réalité des rapports locatifs. En effet, en rendant facultatif le régime propre au bail d'un logement étudiant, le législateur bruxellois accrédite l'idée qu'un contrat de bail serait le fruit d'une libre et raisonnable négociation entre les parties. Autrement dit, que la voix du locataire étudiant serait autant audible que celle du bailleur.

Bien entendu, le législateur bruxellois ne doit pas être blâmé outre mesure, car le principe selon lequel le contrat exprimerait la libre volonté des parties constitue l'une des pierres angulaires de notre formalisme juridique. Sans ce préalable, c'est toute l'architecture du droit civil qui s'en trouverait fragilisée.

Pourtant, dans les faits, la conclusion d'un contrat de bail est rarement le résultat d'une libre négociation entre parties. Il n'est quasiment jamais l'aboutissement d'un processus dans lequel la position et les intérêts de chaque partie ont été entendus, discutés et pris en compte.

Mais si le contrat de bail n'est pas le résultat du libre consentement des parties, ce n'est pas parce que nous aurions les méchants d'un côté et les gentils de l'autre. Ce n'est pas une question de comportement individuel, mais un problème d'inégalité socio-économique entre les parties. En effet, le droit de propriété place le propriétaire dans une position différente de celle du non-propriétaire. On ne peut ignorer que le droit d'octroyer l'occupation d'un logement est en soi générateur d'un certain pouvoir. Du coup, la conclusion d'un bail n'est pas une simple transaction commerciale effectuée sur un marché aux légumes. Le droit de propriété n'est pas seulement un droit légitime à la protection des biens personnels, il est aussi un outil de pouvoir générant un droit d'exclusion. C'est pourquoi, le dernier mot revient toujours au droit de propriété.

Pour s'en convaincre, il faut se représenter les conditions dans lesquelles de nombreux ménages doivent rechercher un habitat. Il faut s'imaginer confronté aux desiderata de l'un, aux exigences d'un autre, aux caprices d'un troisième, et ainsi de suite. Il faut avoir expérimenté cette peur qui monte. Car, il n'y a quelquefois rien de plus terrifiant que de devoir chercher un logement, c'est-à-dire un abri. Un lieu qui vous protège littéralement de cette terreur que constitue le risque de se retrouver à la rue (« terreur récurrente des non-propriétaires de l'espace nécessaire à la vie et à la survie. »<sup>7</sup>).

---

7. Jean-Paul Dollé, *L'inhabitable capital*, Nouvelles éditions Lignes, 2010.

À l'occasion de nos permanences, nous ne cessons d'être confrontés à cette peur. Elle explique notamment pourquoi la conclusion d'un contrat de bail suppose trop souvent la soumission passive et non la libre délibération entre égaux.

Dès lors, il est de plus en plus clair que, loin des fictions juridiques, la forme et le contenu d'un contrat de bail tiennent davantage de l'état du rapport de force entre les parties.

Rien d'étonnant donc si nous constatons que ce rapport de force ne se manifeste pas seulement au moment de la signature du contrat, mais qu'il imprègne aussi un ensemble de procédures accompagnant la formation du bail.

Il suffit d'observer les conditions dans lesquelles un candidat locataire est évalué lors de sa recherche d'un logement. Aujourd'hui, il est devenu courant qu'un candidat locataire doit fournir différentes informations personnelles. En effet, par cette pratique, généralisée à la fin des années 1990 et vaguement inspirée du "modèle" français, le bailleur prétend vouloir s'assurer que le candidat locataire dispose des moyens financiers suffisants et que sa situation socio-économique lui permette d'assumer ses obligations contractuelles. Pour apaiser cette inquiétude (mais peut-elle être apaisée ?), le candidat locataire est sommé de fournir certains documents personnels : composition de ménage, feuille de paie, contrat de travail, preuves de paiement du loyer, coordonnées de l'ancien propriétaire et maints autres éléments.

Toutefois, au-delà de la simple information sur les conditions de solvabilité du candidat locataire, la récolte et l'évaluation de ces informations personnelles peuvent aussi être lues comme une manière d'imposer un certain rapport de force. Face aux réquisits du bailleur, les candidats locataires savent qu'ils sont démunis (« *c'est à prendre ou à laisser* »). Ce n'est donc pas un hasard s'ils appréhendent cette épreuve comme particulièrement humiliante. Mais l'humiliation n'est-elle pas un instrument majeur de toute domination sociale ?

Nous voyons également ce processus à l'œuvre lorsqu'il s'agit de devoir payer un premier loyer avant d'avoir pu consulter les premiers mots du futur contrat de bail. Ou encore, lorsque certains bailleurs imposent que la garantie locative leur soit remise en main propre, alors qu'elle devrait être déposée sur un compte bloqué. En posant ces exigences, le bailleur ne fait pas seulement que contrevenir à la loi, il affirme sa position en imposant un certain rapport de soumission (là aussi, « *c'est à prendre ou à laisser* »).

De fait, nous constatons qu'un abîme se creuse chaque jour davantage entre l'approche juridique formelle de la notion de contrat et la réalité de sa formation.

Ceci dit, cette réalité est bien connue de certains juristes qui n'hésitent pas à qualifier le contrat de bail de contrat d'adhésion. Parmi eux, une minorité admet même que le contrat de bail serait une forme de convention asymétrique engageant une partie dominante et une partie dominée. La partie dominante serait celle qui établit les règles et fixe les conditions du contrat, tandis que la partie dominée n'aurait pas d'autre choix que l'adhésion passive (ou le renoncement).

Mais cette asymétrie des positions ne doit pas nous tromper sur la nature des enjeux sociaux qui se manifestent à l'occasion de la formation d'un contrat de bail. Il ne s'agit pas de se représenter les rapports locatifs sous la forme hautement caricaturale d'une interaction entre un affreux propriétaire dominateur et un innocent locataire dominé.

Réduire les rapports locatifs à cette figure simpliste serait non seulement faux, mais surtout intellectuellement infructueux.

Pour sortir de cette impasse, il est nécessaire d'appréhender le contrat comme un fait social total<sup>8</sup> (selon l'expression de Marcel Mauss). Autrement dit, le contrat n'est pas qu'un ensemble de clauses définissant les droits et obligations de chacune des parties ; il n'est pas davantage le produit d'un accord rationnellement construit. Un contrat est un rapport social mettant aux prises des individus concrets dans des rapports sociaux concrets.

Ces rapports sociaux concrets ne signifient pas que les Hommes sont dépossédés de leur liberté. Au contraire, les Hommes font leur propre histoire, mais ils la font sur la base de conditions matérielles nécessaires. Autrement dit, ils agissent toujours dans des conditions déjà données et qu'ils n'ont pas choisies.

Bien entendu, il est clair que cette approche tranche radicalement avec la conception moderne de la liberté, c'est-à-dire une liberté pensée à partir du primat de l'individu sur ses conditions de vie matérielles et détaché de ses liens sociaux. Autrement dit, une liberté abstraite qui serait le propre d'un individu réduit à l'état d'atome isolé, dont les choix seraient toujours rationnellement construits et ayant la capacité de pouvoir toujours agir au mieux de ses intérêts.

Au contraire, les bailleurs et les preneurs incarnent des positions sociales déjà déterminées avant même qu'ils ne se rencontrent. Toutefois, il importe de préciser qu'une position sociale ne se réduit jamais à un individu, tout comme une personne n'est jamais réductible à sa position sociale. Ainsi, en agissant comme bailleur ou comme locataire, une personne est toujours plus qu'elle-même ; sa position précède et dépasse toujours l'expression de sa propre volonté.

Voilà pourquoi, au final, nous sommes de plus en plus favorables à la mise en place d'un encadrement à la formation d'un contrat de bail. Cela pourrait se faire par la mise en place de commissions paritaires dans lesquelles pourraient se retrouver des représentants des locataires et des représentants des propriétaires-bailleurs. Il importe surtout de ne pas abandonner les parties à la seule logique de leur face-à-face.

---

8. Voir *Essai sur le don* de Marcel Mauss (1872-1950).

---

## **L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux**

---

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective. Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- ♦ Promotion des droits sociaux
- ♦ Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- ♦ Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.

Elle est agréée comme service juridique de 1<sup>ère</sup> ligne par la FWB.

