

Le bail étudiant entre en vigueur

Dès le 1^{er} septembre, les étudiants ne devront plus payer leur kot toute l'année s'ils décident de le quitter en cours de route.

• **Martial DUMONT**

En mars dernier, concrétisant un pan de la 6^e réforme de l'État, le Parlement wallon, qui a hérité de cette compétence, votait le fameux décret bail clarifiant la réglementation en matière de location de biens immeubles.

C'est le premier septembre que ce décret entrera en vigueur. Qui comporte une grande réforme : celle du bail spécifique pour les étudiants.

Les changements seront en effet notoires et devraient permettre aux étudiants de ne plus se faire « saigner à blancs » par des propriétaires peu scrupuleux.

C'est surtout la résiliation du contrat (12 mois par défaut sauf accord avec le propriétaire).

Jusqu'ici, les étudiants devaient assumer le paiement de leur kot jusqu'à la fin du contrat, quelles que soient les circonstances (sauf accord du bailleur).

Désormais, le locataire preneur de bail peu, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un pré-

Désormais, un étudiant peut quitter son kot quand il le veut moyennant deux mois de préavis.

avis de deux mois et le versement d'une indemnité de trois mois de loyer au bailleur. Ce préavis ne peut toutefois être donné après le 15 mars.

Cela dit, des exceptions sont prévues et l'indemnité peut être évitée dans différents cas de figure.

D'abord si, dans le mois suivant

la notification de son congé, l'étudiant communique au bailleur les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement.

Deuxième possibilité : l'étudiant peut trouver « un remplaçant ». (Après accord écrit du bailleur sur une cession de bail et sur le remplaçant proposé par l'étudiant.) Le

cessionnaire ne peut être refusé par le bailleur que pour des motifs valables.

Enfin, en cas de décès d'un des parents de l'étudiant, l'indemnité tombe également à l'eau.

Autre nouveauté du bail étudiant : celui-ci, avec l'accord explicite, pourra sous-louer son kot s'il est amené à partir à l'étranger pour plus d'un mois, dans le cadre du programme Erasmus, par exemple (attestation à l'appui). À noter que le bien loué ne peut alors être sous-loué que par ou pour le compte d'un étudiant. ■

Colocation et bail glissant

Le 1^{er} septembre, deux autres types de baux entrent également en vigueur.

Le **bail de colocation**, d'abord, qui répond à une évolution

sociétale. Les colocataires auront l'obligation de conclure un pacte pour définir la répartition du loyer, des charges, l'inventaire des meubles, les modalités de remplacement de l'un d'eux. Une solidarité entre les colocataires sera également imposée, que ce soit au

niveau de la constitution de la garantie, du paiement des loyers ou encore des éventuels dégâts.

Un **bail glissant** voit aussi le jour : les personnes en état de précarité pourront bénéficier de l'aide d'un opérateur immobilier : une

agence immobilière sociale (AIS) pourra conclure le bail à leur place, et leur sous-louer le bien. Un accompagnement social sera mis en place afin de permettre, dans un second temps, au sous-locataire de devenir le locataire en titre. Et, ainsi, de faire « glisser » le bail.