Droits Quotidiens

Mon kot me sert de domicile, ai-je d'office un bail de résidence principale ? (Wallonie)

Mise à jour : Lundi 25 septembre 2023
Région wallonne

Non, pas nécessairement.

Votre bail n'est pas automatiquement un bail de résidence principale si vous :

- êtes domicilié à l'adresse de votre kot ;

  et

- y habitez à temps plein.

Cependant, ce sont des **éléments** qui peuvent influencer le juge de paix s'il venait à trancher votre conflit.

Attention, tous les contrats de bail pour un kot ne sont pas d'office un bail étudiant ou un bail étudiant de résidence principale.

Pour plus d'informations, voyez notre fiche "Je loue un kot d'étudiant. Quelles règles s'appliquent à mon bail ? (Wallonie)".

Hypothèse 1 : vous avez signé un **bail étudiant**

Votre propriétaire doit préciser dans une partie du bail :

- une **justification sérieuse** de refuser votre domiciliation dans le kot ;

  et

- votre adresse de résidence principale pendant la durée de votre bail étudiant.

Toutefois, si votre propriétaire vous interdit de vous domicilier dans votre kot sans préciser ces 2 éléments, cette partie du contrat de bail n'est pas valable. On dit que la "clause est nulle".

Donc, il ne suffit pas d'indiquer dans le bail que "l'immeuble loué ne peut être affecté à la résidence principale du preneur" ou "l'immeuble est loué aux fins de résidence secondaire".

En cas de conflit, le juge de paix constate et vérifie dans les faits ce qui a été convenu entre vous et votre propriétaire pour déterminer quel est le bail et quelles sont les règles qui s'appliquent.

Hypothèse 2 : vous avez signé un **bail étudiant de résidence principale**

Il faut :

- l'**accord exprès** de votre propriétaire pour vous domicilier dans le kot ;

  et

- votre accord ou de celui qui a signé le bail (si ce n'est pas vous-même).
  Par exemple : vos parents ou votre représentant qui vous prend en charge.

Dans certains cas, le bail pour un kot n'est pas un bail étudiant de résidence principale.
Beaucoup de contrats de bail indiquent que le kot ne sert pas à la résidence principale et précise que l'étudiant reste domicilié chez ses parents.

Attention, le titre indiqué sur le bail ne suffit pas. Il faut vérifier le type de bail signé et ce qui a été convenu entre vous et

votre propriétaire.
Par exemple : le bail peut être un bail étudiant de résidence principale alors que s'est écrit "bail de kot", si vous êtes étudiant étranger, autonome financièrement, et vous résidez principalement dans votre kot en Wallonie.

Hypothèse 3 : vous avez signé un **bail de résidence principale**

Il faut :

- l'accord exprès ou tacite du propriétaire ;

  et

- votre installation à titre de résidence principale.

Attention, si le bail prévoit qu'il est interdit d'installer votre résidence principale pendant la durée du bail, cette partie du bail n'est pas valable.
Sauf s'il est précisé dans le bail :

- une **justification sérieuse** de refuser votre domiciliation dans le kot ;

  et

- **votre adresse de résidence principale** pendant la durée de votre bail.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 52 et 77 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Décret du 19 mai 2023 modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Les documents types

Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition juin 2023

Brochure : Le bail étudiant - édition juin 2023 - éditée par le SPW