

## Puis-je sous-louer mon kot (Wallonie) ?

Mise à jour : Mercredi 18 mars 2020

Région wallonne

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

La réponse dépend du type de contrat de bail que vous avez.

### 1) Votre bail de kot **est un bail étudiant** :

Vous pouvez sous-louer si toutes ces conditions sont remplies :

- vous êtes éloigné de votre lieu d'étude habituel pour une période supérieure à 1 mois en vue de la poursuite de vos études (**Erasmus, stage**),
- vous sous-louez à un **autre étudiant** via un bail étudiant,
- La durée de la **sous-location** ne dépasse pas la durée restante de votre bail étudiant,
- vous avez l'**accord explicite ou présumé** de votre propriétaire sur la sous-location,
- avant de conclure la sous-location, vous **informez votre sous-locataire** du fait qu'il est un sous-locataire et de la durée restante du bail principal.

L'accord du propriétaire est présumé si :

- vous **l'avertissez par recommandé** de votre projet de sous-louer le kot car vous devez partir dans le cadre de vos études (Erasmus, stage),
- vous lui **prouvez** que vous partez dans le cadre de vos études ( par exemple, via une attestation de l'établissement scolaire),
- le bailleur n'a pas refusé la sous-location dans un délai de **2 mois suivant la réception du recommandé**.

### 2) Votre bail **n'est pas un bail étudiant** :

Si vous avez un **bail de résidence principale**, vous pouvez sous-louer seulement si les conditions suivantes sont remplies :

- vous avez l'**accord écrit et préalable** du bailleur (dans le contrat de bail, ou un autre écrit)
- vous ne pouvez sous-louer **qu'une partie du logement** loué,
- l'autre partie du logement doit rester affecté à **votre résidence principale**,
- la durée de la sous-location ne dépasse pas la durée restante votre bail,
- avant de conclure la sous-location, vous **informez votre sous-locataire** du fait qu'il est un sous-locataire et de la durée restante du bail principal.

Le bail de sous-location peut être un bail de résidence principale ou un simple bail d'habitation de droit commun.

Si vous avez un **bail d'habitation de droit commun**, vous pouvez sous-louer seulement si les conditions suivantes sont remplies :

- le logement **ne servira pas de résidence principale** au sous-locataire,
- vous avez l'**accord écrit et préalable** du bailleur (dans le contrat de bail, ou un autre écrit),
- la durée de la sous-location ne dépasse pas la durée restante de votre bail,
- avant de conclure la sous-location, vous **informez votre sous-locataire** du fait qu'il est un sous-locataire et de la durée restante du bail principal.

Avant le **1er septembre 2018**, vous pouviez sous-louer votre kot **sauf si c'était interdit** dans votre contrat de bail.

3) Quel que soit votre bail :

La sous-location a de nombreuses conséquences. A titre d'exemple, vis-à-vis de votre propriétaire vous êtes responsable des manquements de votre sous-locataire (défaut de paiement, dégâts locatifs, etc.).

Vérifiez également si la sous-location n'implique pas un **dépassement du nombre de personnes autorisées** à habiter dans le logement. Les normes de sécurité, de salubrité et de surpeuplement doivent être respectées.

En cas de sous-location interdite, votre propriétaire peut saisir le juge de paix et réclamer:

- l'**exécution en nature** du contrat : c'est-à-dire l'expulsion du sous-locataire;
- la rupture du bail à vos torts ;
- et plus rarement, l'**exécution en équivalent** : c'est-à-dire votre condamnation à payer au propriétaire des dommages et intérêts (si le dommage est prouvé par le propriétaire).

Le propriétaire apporte la preuve de votre manquement par toutes voies de droit. La sous-location n'est pas toujours facile à prouver.

**Pour plus d'informations vous pouvez consulter :**

### Les références légales

Articles 47, 48, 60 et 82 du 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

