Droits Quotidiens

Je loue un kot d'étudiant. Quelles règles s'appliquent à mon bail ? (Wallonie)

Mise à jour : Lundi 18 septembre 2023
Région wallonne

Cela dépend.

Votre bail de kot peut être :

- un "simple" bail d'habitation ;
- un bail de résidence principale ;
- un bail étudiant de résidence principale ;
- un bail étudiant.

Selon votre bail, les règles qui s'appliquent sont différentes.

1. Votre bail est un bail étudiant

Des règles spécifiques s'appliquent au bail étudiant pour :

- sa durée ;
- sa rupture ;
- la sous-location.

Ces règles sont **impératives**, cela veut dire qu'on doit les respecter. On ne peut pas y déroger.

Attention :

- Tous les contrats de bail pour les logements loués à des étudiants ne sont pas des contrats de bail étudiants.
- Votre propriétaire doit respecter des **conditions**.
- Votre bail peut être un **bail étudiant de résidence principale**. C'est le cas si vous faites du logement votre résidence principale et votre propriétaire donne son accord **exprès**.

  Dans ce cas, toutes les règles du bail de résidence principale s'appliquent à votre bail, sauf les règles qui concernent :

  - la durée du bail ;
  - la sous-location.

- SI votre bail étudiant n'est **pas un bail de résidence principale**, toutes les règles du bail étudiant s'appliquent. Si ces règles ne prévoient pas quelque chose, alors ce sont les règles du "simple" bail d'habitation qui s'appliquent.

Pour plus d'informations sur le bail étudiant, voyez la rubrique "Kot (Wallonie)".

2. Votre bail est un bail de résidence principale

Les règles qui s'appliquent au bail de résidence principale sont favorables au locataire, elles le protègent. Ces règles sont **impératives**, cela veut dire qu'on doit les respecter. On ne peut pas y déroger.

Attention :

- Souvent, les règles sur le bail de résidence principale **ne s'appliquent pas** au kot. Les chambres d'étudiant ne sont pas destinées à servir de résidence principale.

Vous et votre propriétaire êtes généralement d'accord sur le caractère "secondaire" de cette habitation.

Généralement, le contrat de bail précise que "l'étudiant ne peut pas se domicilier dans le kot ou y établir sa résidence principale". Cette clause est valable si elle indique :

- une **justification expresse et sérieuse** de l'interdiction. Par exemple, "le bail a vocation à servir de chambre d'étudiant" ;
- et l'**adresse de la résidence principale de l'étudiant**

  Selon les circonstances, le **juge de paix** peut décider que le contrat de bail répond aux conditions d'un bail de résidence principale. Pour prendre sa décision, il analyse votre volonté et celle de votre propriétaire et les circonstances de fait.

  Par exemple : si vous êtes un étudiant étranger, autonome financièrement et que vous résidez principalement et effectivement dans votre kot, le juge de paix peut décider que les règles du bail de résidence principale s'appliquent.

3. Votre bail est un "simple" bail d'habitation

Si votre bail ne respecte pas les conditions pour être un bail de résidence principale ou un bail étudiant, c'est un **simple bail d'habitation**.

Vous et votre propriétaire peuvent prévoir librement ce que vous voulez dans le bail.
En effet, les règles du "simple" bail d'habitation sont en majorité supplétives. Cela veut dire qu'elles ne sont pas obligatoires. Vous pouvez convenir d'autres règles dans le bail.

Votre contrat sert donc de "loi" entre vous et le propriétaire.

Attention :

- Votre propriétaire peut y mettre ce qu'il veut uniquement si ce n'est pas contraire à **l'ordre public** ou aux **bonnes mœurs**.
- Le juge de paix peut décider que certaines clauses de votre contrat de bail sont **abusives** et donc **ne s'appliquent pas**.

Pour plus d'informations, voyez le schéma explicatif dans les documents types de cette fiche.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 52 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Articles 2, 5° et 76 à 84 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

Schéma explicatif : Bail étudiant en Wallonie - quelles règles s'appliquent ?

CC BY NC ND