

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

Mise à jour : Mercredi 20 avril 2022

Région wallonne

Le bail de votre kot peut être un simple bail d'habitation, un [bail de résidence principale](#) et/ou un bail étudiant. En fonction du type de bail, les règles appliquées sont différentes.

### • Bail étudiant

Depuis le 1er septembre 2018, un nouveau bail est créé : le **bail étudiant**. Ce bail est soumis à des règles spécifiques concernant sa durée, la rupture et la sous-location du kot. Ces règles sont **impératives** ([règle impérative](#)). Mais attention ! Tous les baux pour des logements loués par des étudiants ne sont pas des baux étudiants ! Un bail est un bail étudiant si :

- Le **logement est loué par ou pour un étudiant**
  - Soit l'étudiant signe le bail et il est le locataire.
  - Soit quelqu'un d'autre signe le bail (exemple : les parents) mais c'est l'étudiant qui occupe le logement.
- Le bail est conclu ou renouvelé à partir du **1/09/2018** ;
- L'étudiant apporte une **attestation de son inscription** pour des études secondaires ou supérieures.

Avec l'accord [exprès](#) du propriétaire, le bail peut être **à la fois un bail étudiant et un bail de résidence principale**. Toutes les règles concernant le bail de résidence s'appliquent à votre bail, sauf si elles sont contraires aux règles spécifiques du bail étudiant. Dans ce cas, les règles du bail étudiant l'emportent.

Si votre bail étudiant n'est pas un bail de résidence principale, les règles spécifiques du bail étudiant sont complétées par les règles applicables au simple bail d'habitation (voir ci-dessous). Les règles du bail étudiant l'emportent sur les règles du simple bail d'habitation.

Pour plus d'informations sur le bail étudiant, voyez les fiches dans la rubrique [Kot \(Wallonie\)](#)".

### • 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**.

Souvent, la réglementation sur le bail de résidence principale **ne s'applique pas au kot**.

Les chambres d'étudiant ne sont pas destinées à servir de résidence principale. Le propriétaire et le locataire sont 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 :

1. Il y a une **justification expresse** de l'interdiction, par exemple, "le bail a vocation à servir de chambre d'étudiant",  
ET
2. le bail mentionne l'**adresse de la résidence principale de l'étudiant**, par exemple, chez ses parents.

Selon les circonstances, le **juge peut décider que le contrat de location répond aux conditions d'un bail de résidence principale**. Il analyse la volonté des personnes qui ont signé le contrat et les circonstances de fait pour prendre sa décision.

La loi sur le bail de résidence principale peut s'appliquer, par exemple, si vous êtes un étudiant étranger, autonome économiquement, et que vous résidez effectivement à titre principal dans le kot.

### • Bail d'habitation

Si votre bail n'entre pas dans les conditions pour être un bail de résidence principale ou un bail étudiant, c'est un **simple**

## **bail d'habitation.**

Dans ces cas là, les [parties](#) sont **libres de prévoir ce qu'elles veulent** ou presque. Les règles concernant le simple bail d'habitation sont, en majorité, [supplétives](#).

Le contrat sert donc de "loi" entre les parties. Le propriétaire peut y mettre ce qu'il veut, si ce n'est pas contraire à l'[ordre public](#) ou aux bonnes mœurs. Par ailleurs certaines clauses pourront être écartées par le juge s'il s'agit de **clauses abusives**.

## **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](#)

### **Les documents types**

[Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition mars 2021](#)

[Brochure : Le bail étudiant - édition septembre 2020 - éditée par le SPW](#)

[Schéma explicatif : Bail étudiant en Wallonie - quelles règles s'appliquent ?](#)

