Droits Quotidiens

Mon bail de colocation est-il aussi un bail de résidence principale (Wallonie)?

Mise à jour : Mardi 18 janvier 2022
Région wallonne

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

Le bail est un bail de résidence principale**si le logement loué sert de résidence principale au locataire, avec l'accord du propriétaire**.

Condition 1 : Le logement sert de résidence principale.

C'est le cas si :

- vous, vos colocataires habitez effectivement dans le logement;
- c'est votre habitation principale ;
- c'est vous, vos colocataires qui avez signé le contrat de bail. Si ce n'est pas le cas (par exemple parce que vos parents ont signé le bail à votre place), il faut indiquer dans le bail que vous êtes l'occupant et que vous y établissez votre résidence principale.

La domiciliation dans l'immeuble est souvent suffisante pour démontrer la résidence principale. Ce n'est toutefois pas nécessaire. En cas de conflit, le juge de paix décide en fonction des circonstances concrètes.

Si le bail est un bail de colocation officiel, il peut directement être considéré comme un bail de résidence principale si:

- 1 seul des colocataires installe sa résidence principale dans le logement;
- avec l'accord du propriétaire et des autres colocataires.

Condition 2 : le propriétaire a donné son accord de manière expresse ou tacite (implicite).

Le propriétaire doit être d'accord sur le fait que vous installiez votre résidence principale dans le logement.

Si le propriétaire a prévu une clause dans le contrat de bail pour vous interdire d'installer votre résidence principale dans le logement, cette clause est réputée non écrite, **sauf** si :

- cette clause prévoit une justification expresse et sérieuse pour l'interdiction;
- l'adresse de votre résidence principale pendant la durée du bail est précisée dans le contrat.

Le propriétaire ne peut donc pas uniquement 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".

Si la clause est nulle, c'est au juge de paix de vérifier si en pratique, le propriétaire a donné son accord tacite ou non.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 52 et 65 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Les documents types

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

BY NC ND