

# KOT & COLOC'

Toutes les clés pour se loger



INFOR  
JEUNES





### **Éditeur responsable**

Marie-Pierre VAN DOOREN  
Fédération Infor Jeunes Wallonie-Bruxelles asbl  
Rue Armée Grouchy, 20 - 5000 Namur  
081/98.08.16 - [federation@inforjeunes.be](mailto:federation@inforjeunes.be)

**Dépôt légal** : D/2020/14299/2

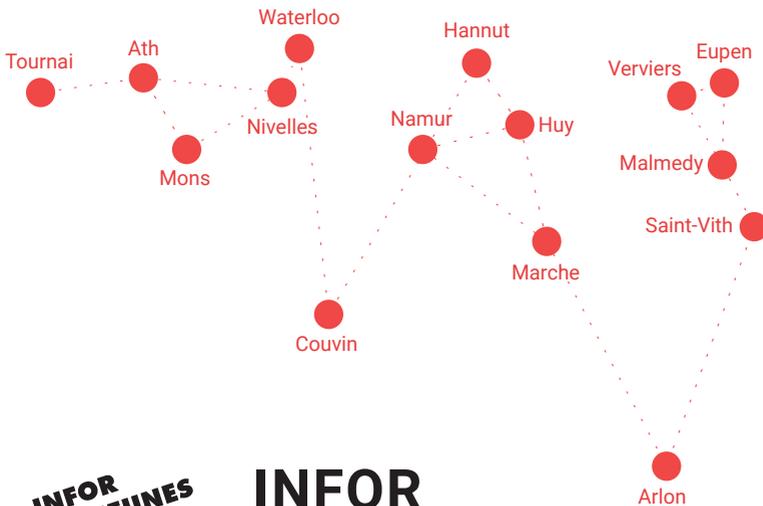
Les informations communiquées dans cette brochure n'engagent pas la responsabilité de la Fédération Infor Jeunes Wallonie-Bruxelles et ont uniquement une valeur informative. Bien que notre objectif soit de diffuser des informations actualisées et exactes, celles-ci ne peuvent être considérées comme faisant juridiquement foi.

Dans cette brochure, le masculin est utilisé comme genre neutre et désigne aussi bien les femmes que les hommes.

Enfin, cette brochure est le fruit d'une collaboration des membres du réseau Infor Jeunes.

Avec la participation de





## INFOR JEUNES, C'EST QUOI ?

Infor Jeunes, c'est 15 centres d'information jeunesse partout en Wallonie et plus de 20 permanences d'information jeunesse décentralisées, qui sont là pour répondre à toutes tes questions gratuitement et sans condition.

Le réseau Infor Jeunes se mobilise quotidiennement pour offrir une information de qualité et tenter d'aider les jeunes dans leurs démarches à effectuer lors des différentes étapes clés de leur vie.

Si tu as une question, rends-toi dans le centre le plus proche de chez toi ou visite le site [www.inforjeunes.be](http://www.inforjeunes.be).

# TON BAIL EN DÉTAILS

Tu souhaites trouver un logement où il fait bon vivre ? Changer de kot ou de coloc' te botte et tu veux en savoir plus ? Tu te poses des questions sur tes droits et devoirs une fois installé ?

Pour te permettre de te sentir au mieux dans ton logement, le réseau Infor Jeunes a décidé de te simplifier la vie en t'expliquant de A à Z toutes les étapes à suivre. Sympa, non ?

Grâce à cette brochure, tu auras toutes les clés en main pour :

- 🏠 Reconnaître un contrat de bail correctement rédigé
- 🏠 Réaliser un état des lieux d'entrée dans les règles de l'art
- 🏠 Te prémunir contre certains abus
- 🏠 Réagir en cas de souci entre ton propriétaire et toi
- 🏠 Et bien plus encore

Attention, cette brochure n'aborde que les règles pour les logements qui sont situés en Wallonie. Si tu comptes vivre à Bruxelles, renseigne-toi à l'avance sur les règles applicables.

# TABLE DES MA

## **En route vers l'indépendance ! 8**

Les types de logement	8
Les frais et charges	11
Les différentes aides financières	12
La recherche d'un logement	14
La visite du bien 	15

## **La règle d'or : lire le contrat 20**

Un écrit sinon rien	21
Les mentions obligatoires	21
Les abus fréquents	22

## **Les règles générales à respecter 23**

C'est signé, mais...	24
La domiciliation	30
Les droits et les devoirs	32
L'échéance du contrat	36

## **Les particularités du contrat de bail étudiant 40**

La preuve du statut étudiant	42
Un an de contrat, pas plus !	43
La reconduction automatique du contrat	44
La rupture du contrat avant terme	46
La sous-location	47

# ATIÈRES

<b>Les particularités du contrat de colocation</b>	<b>48</b>
L'organisation de la vie en communauté 	50
Le principe de solidarité	51
Le départ anticipé	51
<b>En cas de conflit avec le propriétaire</b>	<b>52</b>
L'arrangement à l'amiable	54
Les organismes d'aide	55
Les alternatives à la justice	56
Le rôle du juge de paix	57
<b>Liens utiles</b>	<b>58</b>
<b>Adresses utiles</b>	<b>60</b>
Le réseau Infor Jeunes	61
Les services régionaux	63
Les services d'information	63
Les sites à destination des étudiants étrangers	63
Les sites de location	64



Ce symbole indique la présence d'une check-list dans le chapitre.



# EN ROUTE VERS L'INDÉPENDANCE

## LES TYPES DE LOGEMENT

Lorsque tu fais tes recherches pour trouver un logement, il est d'abord important de savoir dans quel type de logement tu veux vivre.



# NCE !

## **Le kot**

Il s'agit généralement d'une chambre privée et d'espaces communs que tu partages avec d'autres étudiants (la cuisine, la salle de bain, les WC, etc.). Il peut être en partie ou totalement meublé par le propriétaire. Attention, il faut bien distinguer le kot de la colocation car même si tu vis avec d'autres étudiants, vous n'avez pas pris ensemble la décision d'habiter dans le même logement.

## **Le kap**

Initiales de « kot à projet », le kap regroupe plusieurs étudiants autour d'un projet commun lié à l'environnement, à la culture ou encore au sport. L'idée est que tu en fasses la promotion en proposant des services, en organisant des activités, etc. Il faut donc intégrer le fait que ce projet va te prendre du temps mais renforcera le vivre ensemble avec les autres locataires. Les kaps ont aussi pour avantage d'avoir un loyer peu élevé.

## La colocation

La colocation est un bon choix lorsque tu cherches à vivre en collectivité, notamment avec des personnes que tu connais déjà et que tu veux réduire tes frais de logement. À la différence du kot, vous signerez ensemble un seul et même contrat et vous définirez vos règles de vie en communauté dans un pacte de colocation.

## Le studio

Si tu préfères vivre seul, le studio est l'alternative au kot. Dans la majorité des cas, il représente un petit appartement avec une seule grande pièce principale pour la chambre et la cuisine ainsi qu'une autre plus petite pour la salle de bain. Ce type de logement est plus onéreux que lorsque tu vis en kot mais plus calme et souvent mieux entretenu.

## Chez l'habitant

Il existe des propriétaires qui aménagent leur logement pour accueillir un ou plusieurs étudiants. Tu disposes d'une chambre à toi et dans certains cas d'une salle de bain. Les autres pièces sont partagées avec les autres habitants du bien. L'intérêt est que tu paies un loyer moins cher. À l'inverse, tu peux être soumis à certaines règles similaires à l'internat.

## La résidence estudiantine

Sur certains campus, il existe des immeubles uniquement destinés aux étudiants qui peuvent être soit collectifs (kots) soit individuels (studios). L'avantage de ce type de résidence est qu'elle offre différents services adaptés aux besoins des étudiants. Il s'agit généralement d'espaces partagés tels qu'une buanderie, une salle de sport ou de jeu.

## L'internat

Certains établissements peuvent te proposer de vivre dans un internat. L'avantage est que tu es nourri et logé pour un prix démocratique. Par contre, l'internat peut t'imposer de respecter certaines règles qui limitent ta liberté comme le couvre-feu, le fait de partager ta chambre avec d'autres étudiants ou le respect de certains horaires pour inviter des personnes.

## La cohabitation intergénérationnelle

Dans ce type de logement, les étudiants vivent avec d'autres générations telles que des familles ou des personnes âgées. En échange de quelques services (tenir compagnie, garder les enfants, etc.), tu profiteras d'un logement moins cher et d'un cadre de travail calme et stable.

# LES FRAIS ET CHARGES

Il est difficile de déterminer à l'avance combien va te coûter ton logement tellement les prix varient en fonction du type de logement, de son emplacement, de sa superficie, etc.

Par contre, il est important de t'informer sur ce que tu seras susceptible de payer tout au long de ton contrat :

-  Le loyer
-  Le montant des charges pour ta consommation en eau et en énergie
-  Les frais propres à ton contrat de télévision et internet
-  Les frais relatifs au contrat d'assurance
-  La garantie locative
-  La taxe de seconde résidence ou la taxe communale
-  Les frais liés à l'état des lieux (s'il est réalisé par un expert)
-  Les frais de gestion administrative du contrat (si le bien est géré par une agence)



## Bon à savoir !

*Attention, il faut bien distinguer le type de logement dans lequel tu vis avec le type de contrat que tu signes. Le fait de vivre dans un studio ou dans un internat te permet quand même de profiter des règles spécifiques pour les étudiants si tu as signé un contrat de bail étudiant. Rends-toi à la page 41 pour en savoir plus !*

# LES DIFFÉRENTES AIDES FINANCIÈRES

**Afin de pouvoir alléger tes frais d'études, notamment tes frais de logement, il existe différentes aides financières. En fonction de tes besoins et de ta situation personnelle, la nature de celles-ci peut varier :**

## Les bourses d'études

### Fédération Wallonie-Bruxelles

La Fédération Wallonie-Bruxelles octroie des bourses d'études aux étudiants qui ont une situation financière peu aisée. Pour introduire une demande, tu dois respecter différentes conditions et délais. Si tu es un étudiant étranger, tu pourras aussi en profiter pour autant que tu remplisses certaines conditions supplémentaires.

Le montant que tu recevras sera calculé entre autres sur base de ta situation familiale et de la distance entre le logement que tu loues et celui dans lequel tu es domicilié.

Attention, si tu abandonnes tes études en cours d'année ou que tu ne te présentes pas à tous tes examens, tu risques de devoir rembourser une partie du montant de la bourse.

Pour en savoir plus, rends-toi sur le site internet des allocations d'études (<https://allocations-etudes.cfwb.be/>) ou dans un centre Infor Jeunes.

### Provinces

Certaines provinces accordent également une bourse complémentaire à celle fournie par la Fédération Wallonie-Bruxelles. Chacune d'entre elles définit les conditions pour que tu puisses en bénéficier. Renseigne-toi bien à l'avance en te rendant sur leur site respectif.



## Erasmus+

Si tu viens réaliser un Erasmus en Belgique, sache qu'il existe une bourse d'études dont le montant varie en fonction de ton pays d'origine. Tu trouveras toutes les informations sur le site du programme Erasmus+ ([https://ec.europa.eu/programmes/erasmus-plus/node\\_fr](https://ec.europa.eu/programmes/erasmus-plus/node_fr)).

## Les services d'aide de ton établissement scolaire ou académique

Il est souvent demandé aux étudiants d'imprimer des tonnes de papiers, d'acheter un ordinateur portable afin de maximiser leur chance de réussite ou encore de participer à un voyage dans le cadre de leurs études. Sais-tu que ton établissement peut intervenir dans ces frais ? Suivants certaines conditions, tu es en droit d'introduire une demande.

## Le CPAS de ta commune

Cet organisme peut intervenir dans tes frais d'études (matériel, nourriture, déplacement, etc.) et de logement (loyer, garantie locative, etc.), t'aider à obtenir un logement social étudiant à moindre prix (dans le cas où tu suis tes études à LLN). Afin de pouvoir obtenir ce type d'aide, tu dois introduire une demande directement auprès du CPAS de la commune où tu es domicilié. Si tu souhaites en savoir davantage sur l'aide que peut t'apporter le CPAS, n'hésite pas à consulter le « guide des étudiants » rédigé par le SPP Intégration Sociale.

# LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT

L'une des principales difficultés lorsque tu es étudiant est de trouver un logement adéquat à tes attentes. Tu ne connais rien de la ville où tu souhaites étudier ? Pas de panique, il existe de nombreuses manières de trouver la perle rare :

- 🏠 Surfe sur différents sites internet tels que [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) ou [www.student.be](http://www.student.be)
- 🏠 Consulte la rubrique kot sur notre site internet [www.inforjeunes.be](http://www.inforjeunes.be)
- 🏠 Rejoins les différents groupes qui existent sur les réseaux sociaux. Tu y trouveras des offres intéressantes
- 🏠 Renseigne-toi auprès du service logement de ton établissement scolaire ou des différentes agences qui existent dans les alentours
- 🏠 Sois attentif à toutes les annonces qui sont affichées sur les murs, les portes d'entrée ou encore les fenêtres dans les rues proches du campus
- 🏠 Parles-en autour de toi. Le bouche-à-oreille reste un bon moyen de trouver un logement

# LA VISITE DU BIEN

**Tu découvres des photos d'un logement sur internet et tu le trouves beau ? Pas de précipitation ! La première chose à faire est bien entendu de visiter le bien. La visite te permet de...**

## **Te renseigner sur le quartier et ses alentours**

Se sentir bien chez soi, c'est aussi vivre dans un environnement agréable. Rien ne t'empêche de mettre tes baskets et d'aller jeter un coup œil dans le quartier. Tu peux alors estimer s'il est suffisamment proche du campus pour t'y rendre à pied ou en transports en commun, s'il existe des espaces verts (parc, bois, etc.), si les commerces sont accessibles ou encore s'il y règne une ambiance agréable.

Le jour de la visite, n'hésite donc pas à partir un peu à l'avance pour te balader dans les environs et te faire une première idée !

## **Savoir si le logement paraît bien entretenu**

Il peut arriver que le bâtiment n'ait pas été bien conservé et qu'il nécessite plusieurs travaux de rénovation.

Les défauts ne sont pas toujours clairement visibles. C'est pour cette raison que tu ne dois pas te limiter aux photos de l'annonce. Rends-toi directement sur place si tu le peux pour te faire une première idée. Par contre si tu habites trop loin, voire à l'étranger, n'hésite pas à demander au propriétaire de faire une visite par vidéo.



### **Bon à savoir !**

*Vérifie si l'habitation n'est pas trop humide (cela se remarque par la présence de taches sur les murs ou les plafonds), si tu entends tes voisins (cela te donne déjà une idée de l'épaisseur des murs), si les fenêtres sont du double vitrage, etc.*

## Poser toutes les questions sur le bien

La première visite est également le moment qui va te permettre de poser toutes les questions qui te passent par la tête, tu pourras ainsi signer le contrat de bail sans stress.

Infor Jeunes a dressé une liste de questions à poser lors d'une visite :

### À propos des frais de logement

- Le prix du loyer implique-t-il la location de meubles ?
- Les charges sont-elles communes, individuelles ou les deux ?
- Les charges sont-elles calculées sur base d'une provision ou d'un forfait ?
- À combien s'élèvent les charges par mois ?
- Pour quel jour faut-il payer le loyer ?
- Faut-il constituer une garantie locative ?
- Quel est le montant de la garantie locative (en général, il est fixé à deux mois de loyer) ?



### Bon à savoir !

*Lorsque ton contrat parle de charge provisionnelle, tu paies chaque mois une somme versée en tant qu'avance. Une fois par an, on procède à un décompte annuel, c'est-à-dire à la différence entre le montant des provisions payées et le montant des charges que tu as réellement consommées.*

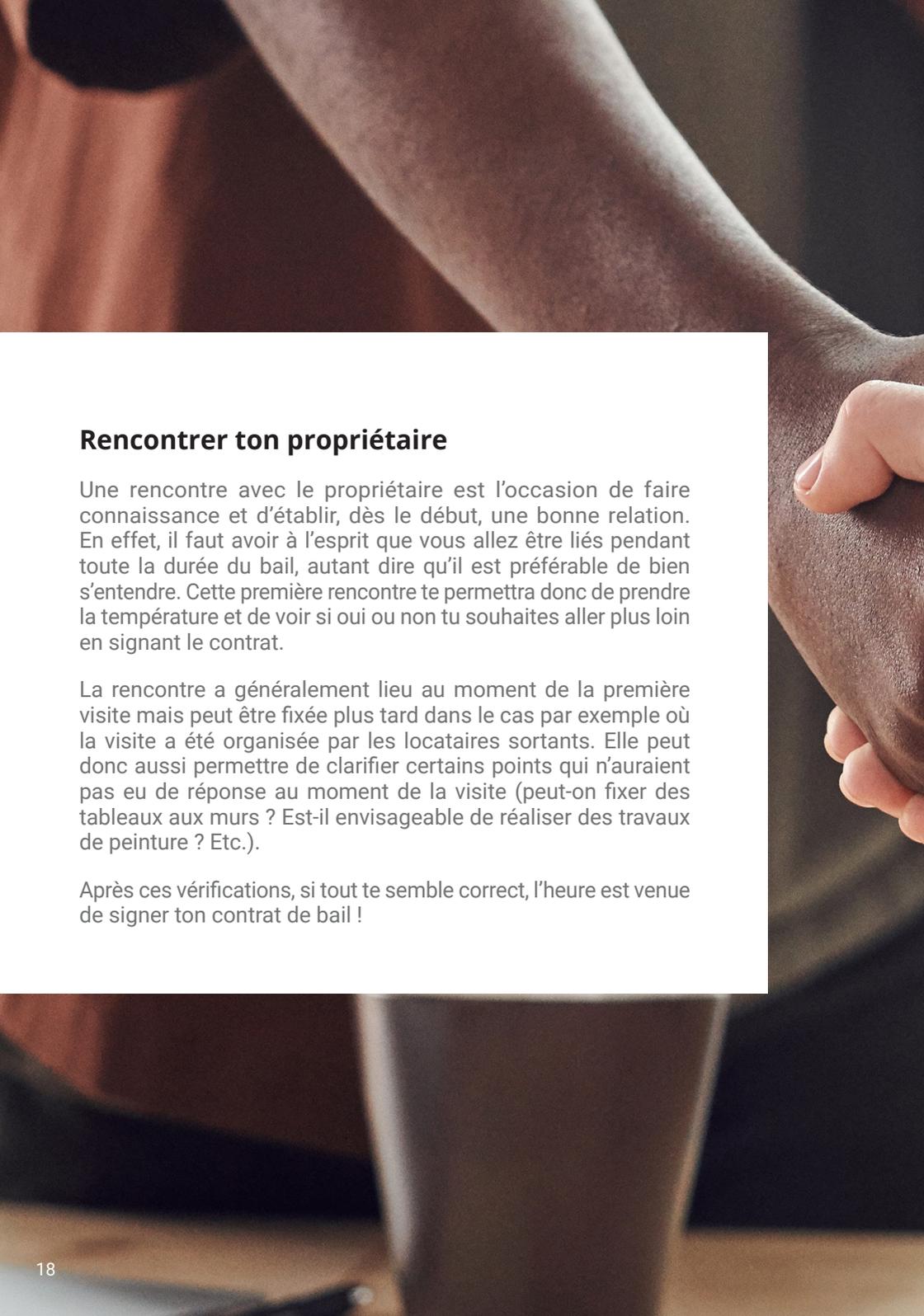
*Autrement, ton contrat peut prévoir que tu paies un forfait. Dans ce cas, tu paies chaque fois un montant fixe qui correspond à une appréciation globale. Il n'y a alors pas de décompte annuel. Tu risques donc de payer trop par rapport à ce que tu consommes.*

### **À propos du contrat**

- Quelle est la durée du bail ?
- Comment se passe l'état des lieux ? Avec ou sans expert ?
- Puis-je emporter le contrat pour le lire attentivement avant de le signer ?
- Est-ce que je peux me domicilier à l'adresse du bien ?
- À partir de quand puis-je entrer dans le bien ?
- Comment se passe la remise des clés ?
- Est-il envisageable de sous-louer le logement ?

### **Toute autre question pratico-pratique**

- Est-ce que je peux déplacer le mobilier ?
- Est-ce que je peux repeindre ?
- Est-ce que je peux accrocher des choses au mur ?
- Puis-je avoir le numéro du propriétaire en cas d'urgence (dans l'hypothèse où tu es passé par une agence) ?
- L'appartement dispose-t-il d'un grenier ou d'une cave ?
- Comment doit-on gérer les déchets ménagers ?
- Existe-il un local à vélo ?
- Est-ce qu'on peut fumer dans le bien ?
- Est-ce que je peux avoir un animal ?



## Rencontrer ton propriétaire

Une rencontre avec le propriétaire est l'occasion de faire connaissance et d'établir, dès le début, une bonne relation. En effet, il faut avoir à l'esprit que vous allez être liés pendant toute la durée du bail, autant dire qu'il est préférable de bien s'entendre. Cette première rencontre te permettra donc de prendre la température et de voir si oui ou non tu souhaites aller plus loin en signant le contrat.

La rencontre a généralement lieu au moment de la première visite mais peut être fixée plus tard dans le cas par exemple où la visite a été organisée par les locataires sortants. Elle peut donc aussi permettre de clarifier certains points qui n'auraient pas eu de réponse au moment de la visite (peut-on fixer des tableaux aux murs ? Est-il envisageable de réaliser des travaux de peinture ? Etc.).

Après ces vérifications, si tout te semble correct, l'heure est venue de signer ton contrat de bail !



# LA RÈGLE D'OR : LIRE LE CONTRAT

A pair of dark-rimmed glasses is positioned over a document. The document contains text in French, including the words 'Kehittämistoimenpiteet', 'Yhteensä', and 'Mikä kehittämistoimenpiteet'. The text is slightly blurred, and the glasses are the central focus of the image.

# UN ÉCRIT SINON RIEN

Avant toute chose, le contrat de bail doit obligatoirement être écrit. Il ne suffit pas que vous parveniez à un accord oral sur la location.

Le jour de la signature du contrat de bail, prends le temps de lire celui-ci très attentivement. Si c'est possible, emporte-le d'abord avec toi afin de le lire calmement avec tes parents ou le centre Infor Jeunes le plus proche de chez toi.

Vérifie en premier qu'il s'agit bien d'un contrat étudiant ou de colocation. Dans le cas d'un contrat de bail de résidence principale, d'autres règles particulières s'appliqueront comme l'obligation de t'y domicilier.

Si tu considères que le contrat ne respecte pas tous tes droits, ne le signe pas ! Parles-en d'abord avec ton propriétaire pour essayer de le modifier. Sache qu'une fois qu'il sera signé, il sera plus difficile de le contester.

# LES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tout contrat de bail a l'obligation de reprendre au minimum les éléments essentiels suivants :

-  Ton identité et celle de ton propriétaire (nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance)
-  La date de début du contrat et sa durée
-  Le type de bail, c'est-à-dire un contrat de location étudiant ou de colocation
-  La désignation de toutes les pièces comprises dans la location
-  Le montant du loyer hors charge
-  Le caractère provisionnel ou forfaitaire (voir page 16) des charges communes et privatives
-  Le montant des charges si elles ont un caractère forfaitaire
-  L'existence de compteurs individuels ou collectifs pour l'eau et les énergies
-  La date du dernier certificat PEB (il s'agit d'un document qui indique la consommation d'énergie du logement) ainsi que l'indice de performance attribué au bien

## LES ABUS FRÉQUENTS

Certains propriétaires te proposeront d'insérer dans ton contrat de bail certaines clauses particulières. C'est donc à toi d'être vigilant. De plus, sache que le contrat ne peut pas :

- 🏠 T'obliger à prendre en charge toutes les dégradations du bien
- 🏠 T'obliger à payer le précompte immobilier car c'est une charge qui doit être payée par ton propriétaire
- 🏠 Autoriser le propriétaire à entrer quand il le souhaite dans le bien

Attends, ce n'est pas tout ! Il se peut que ton propriétaire rajoute certaines règles qui respectent la loi mais qui ne te sont pas favorables. Il peut, entre autres, te demander de repeindre le bien avant la fin du contrat, d'où l'importance de le passer au peigne fin.

Enfin, ton propriétaire et toi devez chacun avoir un exemplaire du contrat signé. Le propriétaire doit joindre une annexe qui fournit des explications sur différentes règles de la loi (durée du contrat, révision et indexation du loyer, devoir de réparation, etc.). Cela te permettra de savoir si le contrat respecte ces règles et éventuellement de répondre à tes questions en cours d'année.





# LES RÈGLES GÉNÉRALES À RESPECTER

Une fois que tu as signé ton contrat, tu es soumis à une série de règles qui s'appliquent aussi bien au contrat de bail étudiant qu'à celui de colocation.

Si tu viens d'un autre pays, sache que seules les règles belges sont applicables. Lis donc attentivement ce qui suit.

# C'EST SIGNÉ, MAIS...

**Avant de pouvoir emménager toutes tes affaires et souffler dans ton canapé, tu dois encore réaliser quatre étapes importantes.**

# 1

## **Faire l'état des lieux d'entrée**

L'état des lieux d'entrée représente une description détaillée de l'état dans lequel se trouve le kot. Il se réalise généralement le premier jour du contrat et c'est une étape qui prend toute son importance au moment de l'état des lieux de sortie, à la fin du contrat. C'est en effet grâce à l'état

des lieux d'entrée qu'il est possible de déterminer si c'est toi qui as causé les éventuels dégâts ou non.

C'est donc un moment important durant lequel tu devras te montrer le plus pointilleux possible pour analyser les moindres recoins de ton kot.



## Est-il obligatoire ?

Oui ! Ton propriétaire et toi devez en dresser un, le dater et le signer. Pense donc à le rappeler à ton propriétaire s'il l'oublie.

Pour réaliser l'état des lieux d'entrée, le propriétaire et toi devez être présents. Il n'est pas obligatoire que ce soit toi personnellement qui assistes à l'état des lieux si tu es en blocus ou si tu es parti en vacances. Il peut s'agir d'un de tes représentants comme l'un de tes parents.

Dans le cas où vous faites appel à un expert, les frais d'expertise doivent être partagés (50/50) entre ton propriétaire et toi.

## À quoi faire attention ?

Si tu fais l'état des lieux avec le propriétaire, tu ne dois pas hésiter à tout noter ! Il s'agit de détailler l'emplacement et le nombre de taches, de trous et de fissures dans les murs, la présence de poussière au-dessus des meubles, la rouille dans la salle de bain, etc. mais aussi de vérifier que tout fonctionne comme les lampes, les robinets, la chasse d'eau, l'ouverture des armoires et des tiroirs, etc.

Sois acteur et pas seulement spectateur. Il vaut mieux être rigoureux à l'excès que de ne pas l'être, surtout si l'état des lieux de sortie est réalisé par un expert, alors que celui d'entrée ne l'a pas été. De mauvaises surprises peuvent arriver très vite et coûter cher.

## Que faire s'il n'y en a pas eu ?

Pas de panique, la loi ne définit aucune sanction pour le locataire. Cela joue même en ta faveur ! Tu es considéré comme avoir reçu le bien dans le même état que lorsque tu le rends. Tu ne devras donc pas réparer les dégâts même si c'est toi qui les as causés. Le propriétaire peut toutefois apporter la preuve de ta responsabilité par l'état des lieux de sortie de ton prédécesseur ou par des photos du bien datées et prises avant que tu ne t'y installés.

Sois tout de même prudent car le fait de ne pas réaliser un état des lieux d'entrée peut avoir des conséquences déplaisantes. Il peut arriver que ton propriétaire retienne ta garantie locative tant que tu ne ré pares pas les dégâts ! Il commettra bien sûr une faute mais seul le juge aura le droit de lui ordonner de te la rendre. C'est pour éviter ce genre de situation qu'il est vivement conseillé d'établir un état des lieux d'entrée.

## Constituer la garantie locative/caution

La garantie locative représente une somme d'argent qui couvre ton propriétaire si tu manques à tes obligations. Tel est le cas lorsque tu ne paies pas le loyer ou lorsque tu dégrades le bien et qu'il faut le réparer.

Bien que la garantie locative ne soit pas obligatoire, il est très rare que ton propriétaire y renonce.

Contrairement au bail de résidence principale, la loi ne précise ni son montant ni la manière dont elle doit être constituée pour le bail étudiant et de colocation. Dans la majorité des cas, elle correspond à deux mois de loyer et est déposée sur un compte bancaire bloqué à ton nom avant ton entrée dans le bien. La présence de ton propriétaire n'est pas obligatoire pour constituer ta garantie même s'il est plus facile de vous y rendre à deux. En effet, la banque demande

généralement une copie des deux cartes d'identité, une copie du contrat de bail et un formulaire spécifique à remplir par les deux parties. Si tu la constitues seul, n'oublie pas d'en apporter la preuve auprès de ton propriétaire.

Par contre, en fin de contrat, vous devrez vous rendre tous les deux à la banque pour la libérer. Cela peut être à des moments différents. Il s'agit simplement pour la banque de s'assurer que ton propriétaire est au courant et est d'accord.

Il peut aussi arriver que ton propriétaire te demande de lui verser la somme sur son compte ou de la lui remettre en main propre. Veille alors à en préserver la preuve (extrait ou reçu) dans le cas où il refuse de te la rendre en fin de contrat.



### Bon à savoir !

*Sache que, si tu te trouves en état de besoin, c'est-à-dire que tu ne disposes pas des ressources nécessaires, le CPAS de la commune dans laquelle tu es domicilié peut te prêter l'argent nécessaire pour constituer ta garantie locative.*



# 3

## Souscrire une assurance incendie

À l'inverse de la garantie locative, l'assurance incendie est obligatoire. Elle est importante car tu seras tenu pour responsable en cas d'incendie, sauf si tu apportes la preuve du contraire. C'est la raison pour laquelle il est nécessaire d'en souscrire une car elle te couvrira quoi qu'il arrive. Pour plus de facilité, tes parents peuvent étendre leur assurance habitation au bien que tu loues.

À noter que contrairement à ce qu'elle laisse supposer, l'assurance incendie ne couvre pas uniquement les dégâts liés au feu, mais elle te protège également d'une inondation, d'un arbre qui tombe sur le bâtiment, de la foudre qui s'abat sur le toit, etc.

Tu devras apporter la preuve du contrat d'assurance à ton propriétaire dans le mois qui suit ton entrée dans le bien et chaque année si tu renouvelles ton contrat.



# 4

## Subvenir à tes besoins primaires et secondaires

Au moment de ton emménagement, tu peux être amené à souscrire plusieurs contrats auprès de différents fournisseurs.

### Besoins primaires

Concernant l'eau, si tu succèdes à un autre locataire, vous devez remplir ensemble un formulaire de reprise en indiquant l'index de consommation. Ce formulaire constitue donc la preuve que le contrat est transféré de l'ancien locataire à toi. Il se peut que le contrat avec le fournisseur soit au nom du propriétaire, c'est alors lui qui s'occupe du changement de locataire ;

À propos des énergies (gaz et électricité), il s'agit des mêmes règles que pour l'eau. Si tu dois faire les démarches toi-même, sache que tu peux choisir entre plusieurs fournisseurs. Dans ce cas, tu dois prendre contact avec celui de ton choix afin d'établir un nouveau contrat à ton nom. Pour mieux t'informer sur les offres, il existe de nombreux comparateurs d'énergie sur internet. N'hésite pas à comparer les prix !



### Besoins secondaires

En tant qu'étudiant, tu auras sans doute besoin d'une bonne connexion internet dans ton logement. Afin de pouvoir en profiter à ton arrivée, prends rendez-vous avec le fournisseur de ton choix suffisamment à l'avance (+/- 3 semaines). Un technicien se présentera à la date convenue.

Dans certains cas, le contrat est au nom du propriétaire. Tu ne dois alors te soucier de rien. Renseigne-toi auprès de lui le jour où tu signes ton contrat.

0101

0102

0103

## LA DOMICILIATION

Bien que tu vives la plupart du temps à l'adresse de ton kot, tu restes généralement domicilié à celle de tes parents. En effet, on considère qu'il s'agit d'une situation provisoire. Tu es alors vu comme temporairement absent le temps de poursuivre tes études.

Cependant, il peut arriver que pour une certaine raison, tu désires te domicilier à l'adresse de ton kot. Cela est le cas lorsque tu es bénéficiaire du revenu d'intégration sociale (RIS) ou que tu es un étudiant étranger. Pour ce faire, tu dois avant tout obtenir l'accord de ton propriétaire.

Ensuite, tu devras te rendre à ta commune pour procéder au changement. Attention, la loi autorise les communes à refuser la domiciliation si tu dépends encore financièrement de tes parents.

Un agent de quartier passera quelques jours plus tard pour vérifier que tu habites bien à l'adresse mentionnée. Enfin, tu devras retourner à la commune pour enregistrer ta nouvelle adresse sur ta carte d'identité ainsi que sur ton certificat d'immatriculation si tu as une voiture.

0303

0503



### Bon à savoir !

*La domiciliation peut avoir plusieurs conséquences :*

- 🏠 Tu percevras toi-même tes allocations familiales mais au taux le plus bas car tu ne seras plus repris sur la composition de ménage de tes parents. Il est toutefois possible que ceux-ci continuent de percevoir tes allocations si tu en fais la demande à ta caisse d'allocations familiales*
- 🏠 Tes parents perdront l'avantage fiscal de t'avoir comme enfant à charge*
- 🏠 Tu risques de devoir payer les taxes communales relatives à la propreté publique, la gestion des déchets, etc.*

# LES DROITS ET LES DEVOIRS

## Prendre soin du bien

Tout au long de la durée du bail, tu dois te comporter correctement et utiliser le bien comme s'il s'agissait du tien. En principe, le contrat précise la répartition des tâches entre ton propriétaire et toi. Cependant si rien n'est indiqué, il faut se référer aux règles générales détaillées ci-dessous.

### Tes obligations

#### L'entretien du bien

Il s'agit notamment de cirer le parquet, nettoyer les radiateurs, entretenir la chaudière ou encore changer les ampoules. Il peut arriver que tu partages des pièces communes avec d'autres personnes. Vous devez donc vous entendre pour les entretenir ensemble et répartir le travail équitablement. Le contrat de bail peut aussi prévoir que c'est le propriétaire ou une entreprise de nettoyage qui s'en charge. Dans ce dernier cas, les frais peuvent être répartis entre chaque locataire.

#### Certaines réparations

Lorsque tu as commis toi-même le dégât ou que tu n'as rien fait pour l'éviter, tu es tenu pour responsable de la réparation. Ceci est également valable lorsque les dégâts sont causés par une personne que tu invites. Tel est le cas lorsqu'un ami à toi brise une vitre.



## Les obligations du propriétaire

Lorsqu'une réparation doit être effectuée et que tu n'y es pour rien, ton propriétaire doit prendre celle-ci à sa charge. N'oublie pas de l'avertir rapidement ou tu pourras être tenu en partie responsable.

En résumé, il s'agit des :

- 🏠 Réparations urgentes ou nécessaires (changer la tuyauterie qui fuit, remplacer les tuiles de toit percées, etc.)
- 🏠 Grands travaux d'entretien (repeindre les murs extérieurs, renforcer l'isolation des fenêtres, etc.)
- 🏠 Réparations causées par un imprévu (restaurer la partie de toiture qui s'est envolée suite à une tempête, nettoyer les dégâts causés par une inondation, etc.) ou par l'usure (remplacer la cuisinière après 15 ans, colmater les fissures visibles sur les murs, etc.)

Si tu désires en savoir plus, il existe une liste non-exhaustive des travaux et des réparations qui distinguent celles qui sont à ta charge de celles qui sont à la charge de ton propriétaire. Tu trouveras plus d'infos à propos de celle-ci à la fin de la brochure.

## Te sentir chez toi

Même si le bien ne t'appartient pas, tu es protégé par le droit à la vie privée. Tu peux donc utiliser le bien comme bon te semble tant que tu le respectes. Ce droit fondamental a aussi des conséquences sur le droit de visite de ton propriétaire ainsi que ton propre droit de recevoir tes proches.

### Ton propriétaire souhaite te rendre visite

Il faut bien retenir que le propriétaire ne peut pas entrer quand il veut chez toi. Avant de procéder à une visite, il doit avoir un juste motif, obtenir ton autorisation et convenir avec toi du jour et de l'heure. Si toutes ces conditions sont remplies, tu ne peux pas empêcher ton propriétaire de faire usage de l'exercice « normal » de son droit de visite.

Il ne peut donc en aucun cas entrer dans le bien contre ta volonté ou en ton absence, s'il dispose d'un double des clés, sous peine de commettre une violation de domicile. Cette limitation ne couvre pas seulement ta chambre mais toutes les pièces louées, telles que les pièces communes d'une colocation ou la cave.

Si dans le contrat de bail, il est écrit que « le propriétaire se réserve le droit de pénétrer dans le bien pour quelque raison que ce soit, à n'importe quel moment », il ne respecte pas la loi. Tu as alors le droit de ne pas en tenir compte même si tu l'as signé.

### En ce qui concerne tes proches

Tu as, bien entendu, le droit d'inviter qui tu veux chez toi (ta famille, tes amis, ton compagnon ou ta compagne). Si ton contrat de bail mentionne que « les visites sont interdites » ou que « les visites ne sont autorisées qu'après l'accord du propriétaire », tu peux également ne pas en tenir compte.

Si tu habites dans un immeuble de logement étudiant, il se peut qu'un règlement d'ordre intérieur précise quand et comment tu peux recevoir tes proches. Dans le cas où tu vis dans un environnement plus cadré (internat, chez l'habitant, etc.), ton droit de visite peut être davantage limité.



## **Bon à savoir !**

*Un juste motif, c'est :*

-  *Contrôler que tu respectes bien tes obligations de locataire, tel que l'entretien général du bien. Ce droit se limite à une ou deux visites par an*
-  *Effectuer et/ou vérifier des réparations qui sont à sa charge*
-  *Vérifier que les travaux sont correctement réalisés*
-  *Organiser des visites en fin de contrat de bail en vue de le relouer ou le vendre. Il est d'usage que ces visites puissent être organisées 2 à 3 jours par semaine et pendant 2 heures par jour*



# L'ÉCHÉANCE DU CONTRAT

**Avant d'être libéré du contrat, il te reste à réaliser quelques étapes importantes.**

## 1

### Faire l'état des lieux de sortie

L'état des lieux de sortie est la contrepartie de l'état des lieux d'entrée. Généralement, il se déroule le dernier jour du contrat de bail et permet au propriétaire de constater l'état du bien.

En principe, tu dois rendre le bien dans le même état que lorsque tu y es rentré. Il ne faut toutefois pas être aussi catégorique. En effet, tu ne peux pas être tenu responsable lorsque les dégâts ont été causés par l'usure normale, comme l'effritement de la peinture ou un évènement imprévu, telle qu'une inondation. On va bien entendu tenir compte de l'âge du bien et du nombre d'années pendant lesquelles tu y es resté.

#### Est-il obligatoire ?

Non, mais il est malgré tout exceptionnel que ton propriétaire te fasse confiance au point d'y renoncer. Si tel est pourtant le cas, il ne pourra plus rien te reprocher à partir du moment où tu lui remets les clés.

N'oublie pas que si aucun état des lieux d'entrée n'a été établi, la loi est avec toi. Ne signe donc pas d'état des lieux de sortie car sinon tu reconnaîtras tout ce qui y est inscrit. Tu risqueras alors de devoir payer certains frais que tu aurais pu facilement éviter.



Tout comme l'état des lieux d'entrée, celui de sortie peut être dressé par ton propriétaire, par des représentants comme tes parents ou encore par un expert. Dans ce dernier cas, les frais d'expertise doivent à nouveau être partagés (50/50) entre ton propriétaire et toi.

### **Que faire si tu n'es pas d'accord avec ton propriétaire ?**

Si tu n'es pas d'accord avec ce qui est noté dans l'état des lieux de sortie, parce que tu contestes ce qu'on te reproche ou que tu estimes que les dégâts sont exagérés, ne le signes pas. Si tu le signes, c'est comme si tu acceptais tout ce qui était écrit. Tu ne pourras donc plus le contester.

Fais alors part de tes remarques en les notant sur l'état des lieux et si ton propriétaire ne les accepte pas, propose-lui de désigner un expert.



### **Bon à savoir !**

*Plus tu rends le bien propre le jour de l'état des lieux de sortie, moins tu risques de te voir reprocher certains défauts. En effet, ton propriétaire constatera que tu as bien pris soin du bien.*

## 2 Clôturer les compteurs d'eau, d'énergies et le contrat internet

### Eau et énergies

Si ton contrat prévoit des charges provisionnelles (voir page 16), tu dois t'assurer de relever l'index de consommation qui apparaît sur chaque compteur. Il faut que tu remplisses un formulaire de reprise avec le nouveau locataire ou le propriétaire dans le cas où il n'y a pas de successeur.

Une fois les formulaires complétés et signés, tu les transmets aux différents fournisseurs qui t'enverront ensuite une facture de clôture, suivant ta consommation.

### Internet

Si tu as conclu toi-même un contrat internet à ton nom, n'oublie de prévenir le fournisseur de la fin de ton contrat de bail. Il suffit de leur téléphoner. Ils t'enverront ensuite une facture reprenant les derniers frais à payer avant que le contrat prenne fin.

## 3 Remettre les clés

Pour éviter tout problème, il est conseillé de remettre les clés au propriétaire en main propre et de lui faire signer un reçu daté. Généralement, cela se fait le dernier jour du contrat, juste après l'état des lieux de sortie et la clôture des compteurs.

Si ton propriétaire accepte simplement la remise des clés en n'indiquant rien dans l'état des lieux de sortie ou en y renonçant, il ne peut te réclamer aucun dégât locatif.



## Récupérer la garantie locative

La garantie locative ne t'est restituée qu'après avoir réalisé toutes les démarches détaillées ci-dessus. Il s'agit donc de la toute dernière étape.

Il se peut que tu ne récupères pas l'entièreté du montant, notamment si tu as commis certains dégâts locatifs qui ont été déterminés au moment de l'état des lieux de sortie. En effet, ton propriétaire peut utiliser l'argent de la garantie pour payer les frais de travaux et de réparations.



### Bon à savoir !

*Pour savoir quand tu récupères ta garantie locative, il faut distinguer deux cas de figure :*

- 🏠 Soit elle a été constituée à la banque sur un compte bloqué à ton nom. Dans ce cas, ton propriétaire et toi devez vous y rendre afin de la libérer*
- 🏠 Soit tu l'as versée directement sur le compte de ton propriétaire. Ce dernier doit alors te la reverser dans un délai dit « raisonnable » (maximum un mois). Si tu ne la récupères pas endéans ce délai, tu dois d'abord envoyer un courrier recommandé à ton propriétaire en lui rappelant de le faire avant d'aller en justice*



# LES PARTICULIERS DU CONTRAT ÉTUDIANT

Lorsque tu signes un contrat étudiant, d'autres règles plus spécifiques s'appliquent en plus des règles générales dont nous avons parlé précédemment.

A close-up, slightly blurred photograph of a hand holding a fountain pen. The pen is silver and gold, with the nib pointing towards the bottom left. The background is a soft, out-of-focus grey. The text 'CLARITÉS DE BAIL' is overlaid in white, bold, sans-serif font on the left side of the image.

# CLARITÉS DE BAIL

# LA PREUVE DU STATUT ÉTUDIANT

Lorsque tu conclus un contrat de bail étudiant, tu dois remettre une attestation d'inscription régulière remise par l'établissement secondaire ou supérieur :

- 🏠 Si tu en disposes au moment de la signature du contrat, tu la remets à ton propriétaire.
- 🏠 Si tu n'en disposes pas au bon moment, tu lui remets une copie de ta demande d'inscription ou tu rédiges une lettre dans laquelle tu écris que tu as fait la demande. Toutefois, tu devras lui communiquer l'attestation d'inscription au plus tard 3 mois après ton entrée dans le bien ou après le renouvellement du contrat.
- 🏠 Si tu renouvelles le contrat, tu la lui remets un mois avant l'échéance du contrat précédent. Supposons que ton contrat se termine le 31 août et est reconduit à partir du 1<sup>er</sup> septembre. Dans ce cas, ton attestation doit être remise au plus tard le 31 juillet.

Si tu ne remplis pas cette condition, tu ne pourras pas bénéficier des règles particulières au contrat de bail étudiant. Ainsi, tu ne pourras pas sous-louer ton kot si tu pars à l'étranger, partir avant la fin de ton contrat parce que tu abandonnes tes études, etc.

# UN AN DE CONTRAT, PAS PLUS !

L'une des particularités du contrat de bail étudiant est que sa durée ne peut pas être supérieure à un an.

Par contre, rien n'empêche le propriétaire de déterminer une durée plus courte. Ainsi, il arrive souvent que des contrats aient une durée de 10 mois. Sois donc bien attentif à cela car dans le cas d'une seconde session, tu n'auras plus ton logement en juillet-août si tu as signé un contrat de 10 mois à partir du mois de septembre ! Pas toujours pratique pour étudier ou (re)passer tes examens...

Enfin, si ton propriétaire t'a proposé un contrat de plus d'un an, sache que cette durée supplémentaire n'a pas de valeur légale. Aux yeux de la loi, ton contrat a bel et bien une durée d'un an.



## Bon à savoir !

*Il est possible que ton contrat de bail indique que l'état des lieux de sortie se fera deux ou trois jours avant son échéance. Dans ce cas, tu ne bénéficieras plus de ton logement après. Par conséquent, si ton contrat se termine le 15 septembre mais qu'il indique que tu dois libérer le bien 3 jours avant, tu ne pourras plus en bénéficier après le 11 septembre.*

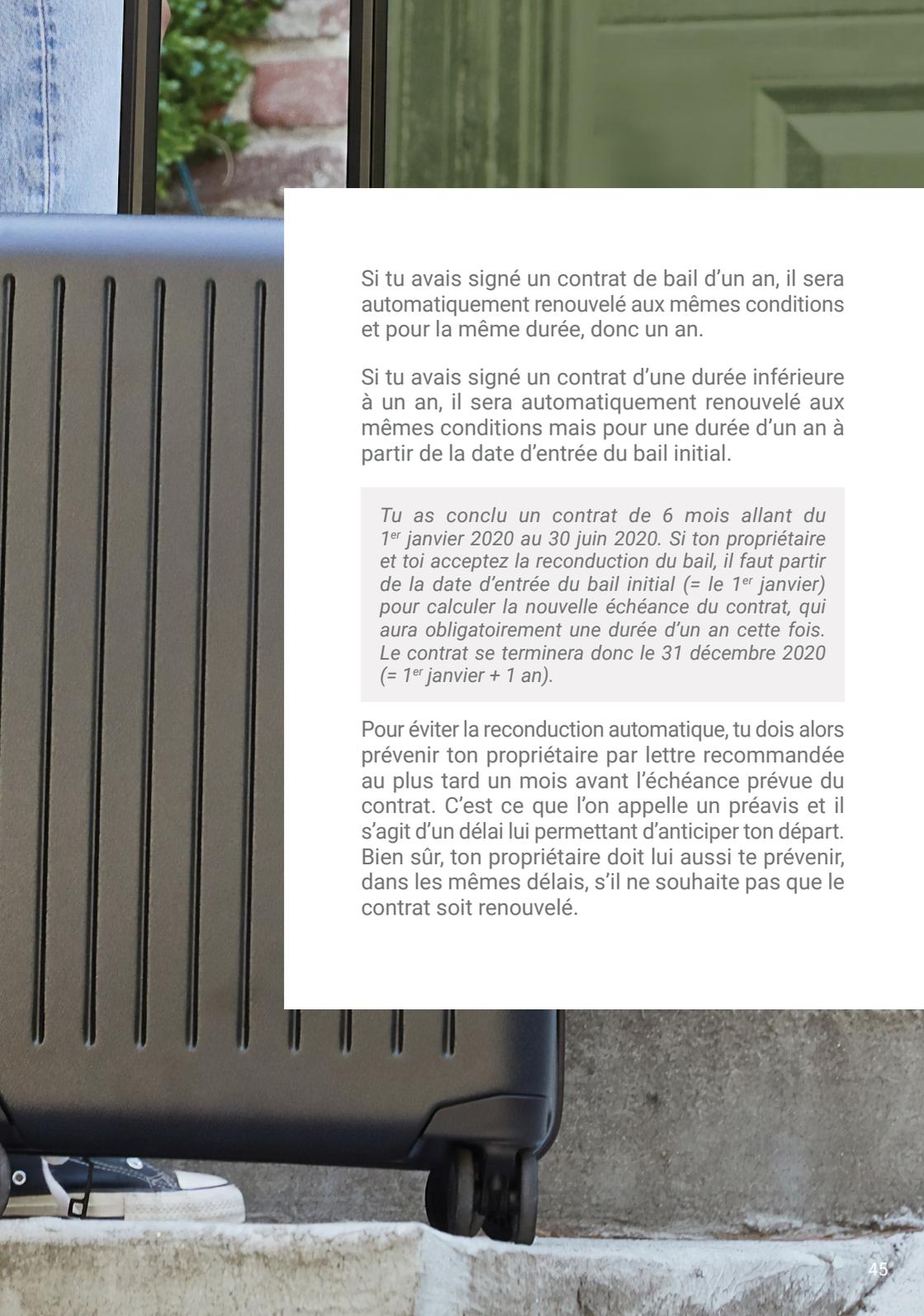


## LA RECONDUCTION AUTOMATIQUE DU CONTRAT

Une autre particularité très importante du contrat de bail étudiant est sa reconduction automatique.

Malgré que ton contrat ait une durée bien définie (un an ou moins), cela ne signifie pas qu'il se termine automatiquement après cette période.

En effet, dans le cas où ni toi ni ton propriétaire ne notifiez à l'autre votre volonté de rompre le bail, il sera effectivement reconduit automatiquement !



Si tu avais signé un contrat de bail d'un an, il sera automatiquement renouvelé aux mêmes conditions et pour la même durée, donc un an.

Si tu avais signé un contrat d'une durée inférieure à un an, il sera automatiquement renouvelé aux mêmes conditions mais pour une durée d'un an à partir de la date d'entrée du bail initial.

*Tu as conclu un contrat de 6 mois allant du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 juin 2020. Si ton propriétaire et toi acceptez la reconduction du bail, il faut partir de la date d'entrée du bail initial (= le 1<sup>er</sup> janvier) pour calculer la nouvelle échéance du contrat, qui aura obligatoirement une durée d'un an cette fois. Le contrat se terminera donc le 31 décembre 2020 (= 1<sup>er</sup> janvier + 1 an).*

Pour éviter la reconduction automatique, tu dois alors prévenir ton propriétaire par lettre recommandée au plus tard un mois avant l'échéance prévue du contrat. C'est ce que l'on appelle un préavis et il s'agit d'un délai lui permettant d'anticiper ton départ. Bien sûr, ton propriétaire doit lui aussi te prévenir, dans les mêmes délais, s'il ne souhaite pas que le contrat soit renouvelé.

# LA RUPTURE DU CONTRAT AVANT TERME

Tu as le droit de quitter plus tôt ton logement, pour autant que tu restes dans le bien encore deux mois après en avoir informé ton propriétaire. Il s'agit du délai de préavis pour lui permettre de trouver un nouveau locataire. Attention, le délai de préavis commence le premier jour du mois qui suit l'envoi de ta lettre par recommandé. Prends donc tes dispositions bien à l'avance.

En plus du délai de préavis, tu dois payer une indemnité de trois mois de loyer à ton propriétaire. Cependant, tu ne devras pas payer l'indemnité si tu l'informes par lettre recommandée :

 Avant le 15 mars et que soit :

 Tu lui communique, dans un délai d'un mois, les documents qui prouvent que tu abandonnes tes études ou que tu n'es pas autorisé à t'inscrire

 Tu cèdes ton bien dans les deux mois à un autre étudiant. Ton propriétaire doit être d'accord et doit accepter, par écrit, la personne qui va te remplacer. Lorsque tu cèdes le bien, tu es libéré de toutes tes obligations envers ton propriétaire (paiement du loyer, entretien des communs, etc.). Il ne peut donc plus rien te demander ni te reprocher. Il existe un nouveau contrat de bail entre lui et ton remplaçant

 À tout moment de l'année scolaire ou académique en cas de décès d'un de tes parents ou d'une autre personne qui pourvoit à ton entretien. Tu devras apporter la preuve de ce décès (grâce à un document remis par les pompes funèbres) ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée, via entre autres la composition de ménage

Lorsque tu quittes le bien en ayant respecté toutes les conditions, tu es libéré des obligations du contrat de bail. Le propriétaire ne peut donc plus te réclamer le paiement du loyer ou t'obliger à l'entretenir.

# LA SOUS-LOCATION

Tu vas partir en Erasmus ou en stage pendant une partie de l'année et tu n'as pas envie d'abandonner ton kot ni de le payer pour rien pendant ce temps ? Sache que tu as la possibilité de le sous-louer.

Pour pouvoir le faire, tu dois d'abord remplir plusieurs conditions :

- 🏠 Avoir l'accord écrit de ton propriétaire. S'il n'accepte pas, tu ne pourras malheureusement pas sous-louer ton logement
- 🏠 Lui apporter la preuve que tu seras éloigné de ton lieu d'études habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de tes études
- 🏠 Sous-louer le bien à un autre étudiant

Ce contrat de sous-location est conclu entre toi et un sous-locataire. Ton propriétaire ne doit pas le signer. Tu es donc lié à deux contrats différents ; celui avec ton propriétaire et celui avec le sous-locataire. Ce qui veut dire que si ton sous-locataire ne remplit pas ses obligations, le propriétaire peut se retourner contre toi. Choisis donc bien ton sous-locataire, car celui-ci devra payer le loyer et continuer d'entretenir le bien !

La durée de la sous-location ne peut pas être supérieure à celle de ton contrat avec le propriétaire. Autrement dit, si ton contrat prend fin le 1<sup>er</sup> septembre et que tu le sous-loues à partir du 1<sup>er</sup> mai, la sous-location doit se terminer au plus tard le 31 août.



# LES PARTICULA CONTRAT DE CO

En signant un contrat de colocation, il faut que tu saches que d'autres règles plus spécifiques s'appliquent en plus des règles générales exposées précédemment.

A person is sitting on a grey couch, wearing a grey hoodie and blue jeans. Their hands are clasped together in their lap. To their left, a dark-colored dog is lying on a light-colored, shaggy rug. The scene is dimly lit, and the overall mood is calm and relaxed.

# PRÉSENTATION DU PROJET



## Bon à savoir !

*Le pacte de colocation doit contenir au minimum :*

- La répartition du loyer entre toi et tes colocataires si ce n'est pas défini dans le contrat de bail*
- La répartition des charges communes et privatives*
- L'inventaire de tous les meubles en indiquant à qui ils appartiennent*

*Les conditions des contrats :*

- D'approvisionnement de l'eau et des énergies*
- D'assurance*
- Les conditions d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire*
- Les conditions concernant la constitution et la restitution de la garantie locative*
- Les conditions de résolution des conflits*

# L'ORGANISATION DE LA VIE EN COMMUNAUTÉ

Lorsque tu signes un contrat de colocation, tu dois également signer un pacte de colocation. Celui-ci va organiser ta vie en communauté avec tes colocataires en définissant tes droits et tes obligations. Ce pacte est obligatoire. Il doit exister un exemplaire par colocataire.

Attention, si tu es marié ou cohabitant légal, tu ne peux pas former une colocation avec uniquement ton/ta partenaire. Par contre, vous pouvez être considérés à deux comme un des colocataires parmi d'autres dans le bail de colocation.

# LE PRINCIPE DE SOLIDARITÉ

Une autre particularité du contrat de colocation est le pacte de solidarité. En d'autres termes, vous êtes tous responsables de l'ensemble des obligations du contrat.

Cela implique que si ton colocataire ne paie pas sa part de loyer, le propriétaire peut te réclamer ce montant. Tu devras ensuite te retourner vers ton colocataire pour qu'il te rembourse. Sois donc sûr de t'engager avec des personnes responsables.

# LE DÉPART ANTICIPÉ

Des envies d'ailleurs ? Tu as le droit de mettre fin à ton contrat à tout moment pour autant que :

- 🏠 Tu signales par écrit ton départ à ton propriétaire et à chacun de tes colocataires
- 🏠 Tu restes dans le bien 3 mois après avoir informé ton propriétaire et tes colocataires par lettre recommandée. Il s'agit du délai de préavis afin de permettre à ton propriétaire d'anticiper ton départ. Attention, le délai de préavis commence le premier jour du mois qui suit l'envoi de la lettre. Prévois donc de les informer bien à l'avance

*Si tu envoies la lettre le 16 février, le délai de préavis ne commencera qu'à partir du 1<sup>er</sup> mars et tu ne pourras donc quitter ton logement que le 1<sup>er</sup> juin.*

- 🏠 En plus du délai de préavis, tu paies une indemnité qui s'élève à trois fois ta part de loyer

*En reprenant l'exemple ci-dessus, tu devras rester dans le bien jusqu'au 1<sup>er</sup> juin et en plus payer 3 mois de ta partie de loyer. Cependant, tu ne devras pas payer d'indemnité si tu trouves un remplaçant avant la fin du délai de 3 mois de préavis. Il doit être accepté par le propriétaire et les colocataires.*



# EN CAS DE CONFLIT AVEC LE PROPRIÉTAIRE

Il peut arriver que pour une raison x ou y, tu sois en conflit avec ton propriétaire. Dans telle situation, nous te conseillons de suivre les étapes suivantes.



**CONFLIT AVEC  
DIEU**



## L'ARRANGEMENT À L'AMIABLE

Une bonne discussion peut parfois être la meilleure solution. En effet, il peut arriver que le conflit soit survenu à la suite d'un malentendu ou d'un manque de communication. Dans ce cas, rien ne t'empêche de clarifier les choses en adressant un mail ou en téléphonant à ton propriétaire pour lui proposer un rendez-vous afin que vous en discutiez. Privilégie l'écrit afin d'avoir une preuve de ta demande.

N'oublie pas que tu dois prévenir rapidement ton propriétaire de tout problème dans l'appartement. Si tu ne le fais pas, il pourra te reprocher que le problème s'est aggravé par ta faute.

Cette étape est importante car une fois que tu auras fait un pas plus loin en t'adressant au juge de paix, il ne sera plus possible de revenir en arrière et vos relations deviendront sans doute plus tendues.



## LES ORGANISMES D'AIDE

Avant d'aller plus loin, il est possible de prendre contact avec différents organismes professionnels. L'idée est de t'informer sur tes droits et sur toutes les possibilités qui te sont offertes.

Parmi ces organismes professionnels, tu peux notamment t'adresser :

- 🏠 Au centre Infor Jeunes le plus proche de chez toi
- 🏠 Au SPW Logement qui est l'autorité publique et qui organise des permanences (infos conseils logement)
- 🏠 À Syello qui est un syndicat organisé par des étudiants et spécialisé en matière de logement étudiant

# LES ALTERNATIVES À LA JUSTICE

Avant que le juge ne prenne une décision finale, tu peux d'abord essayer de résoudre ton conflit soit par la médiation soit par la conciliation. Il s'agit de modes alternatifs de règlement des conflits (MARC) qui ont plusieurs avantages : ils sont rapides et peu coûteux !

Il est important de retenir que ces modes ne sont possibles qu'avec ton accord et celui de ton propriétaire.

Si ton propriétaire n'est pas d'accord, personne ne peut le forcer. De plus, s'il décide d'essayer, il a le droit d'arrêter quand il le souhaite. Il n'y aura alors pas d'autre solution que d'aller devant le juge.

## Médiation

Pour qu'il y ait une médiation, toi et ton propriétaire devez choisir un médiateur officiel qui sera chargé de vous aider à trouver une solution à votre conflit. C'est donc vous qui devez le résoudre. On considère que vous êtes capables de vous entendre afin de prendre une décision que vous accepterez tous les deux.

Si vous y parvenez, la décision sera transmise au juge pour être confirmée. De cette manière, elle devient obligatoire au même titre qu'un jugement.

Dans le cas contraire, vous devrez vous rendre devant le juge de paix.

## Conciliation

La conciliation peut être organisée en t'adressant par lettre au juge de paix du lieu où est situé le bien. Dans cette lettre, il faut que tu mentionnes :

- 🏠 Ton nom, prénom et adresse
- 🏠 Le nom, prénom et l'adresse de ton propriétaire
- 🏠 Le problème qui vous oppose
- 🏠 Ton souhait de régler le conflit par la conciliation

Si la conciliation réussit, le juge va rendre officiel l'accord passé entre le propriétaire et toi. Dans ce cas, il aura la même valeur qu'un jugement.

Si vous n'êtes pas parvenus à trouver un accord ou si ton propriétaire n'est pas venu, vous devrez alors vous engager dans une procédure judiciaire.



## LE RÔLE DU JUGE DE PAIX

Tu as tout tenté mais rien n'a permis de résoudre votre conflit ? Pas le choix, il vous faudra aller devant le juge de paix du lieu où est situé le bien. La procédure judiciaire est la dernière possibilité de faire reconnaître tes droits. En effet, le juge a le pouvoir de mettre fin au conflit en prenant une décision qui devra être respectée autant par toi que par le propriétaire. La procédure judiciaire est nettement plus longue et coûteuse. C'est pour ces raisons qu'elle est conseillée lorsqu'aucune des solutions citées précédemment n'a fonctionné.

En théorie, tu ne dois pas d'office être assisté par un avocat. Tu peux assurer ta défense seul. Toutefois, son aide peut s'avérer fort utile, d'autant plus lorsque ton propriétaire en a un.



### Bon à savoir !

*Pour augmenter tes chances d'obtenir gain de cause devant le juge, préserve bien tous les documents (échanges avec ton propriétaire, photos, etc.) en guise de preuve.*

# LIENS UTILES



Retrouve les documents ci-dessous sur notre site internet à l'adresse [www.inforjeunes.be/location-kot](http://www.inforjeunes.be/location-kot) ou rends-toi directement dans le centre Infor Jeunes près de chez toi.



Contrats de bail, annexes, pacte de colocation



Liste des réparations qui incombent au propriétaire et au locataire



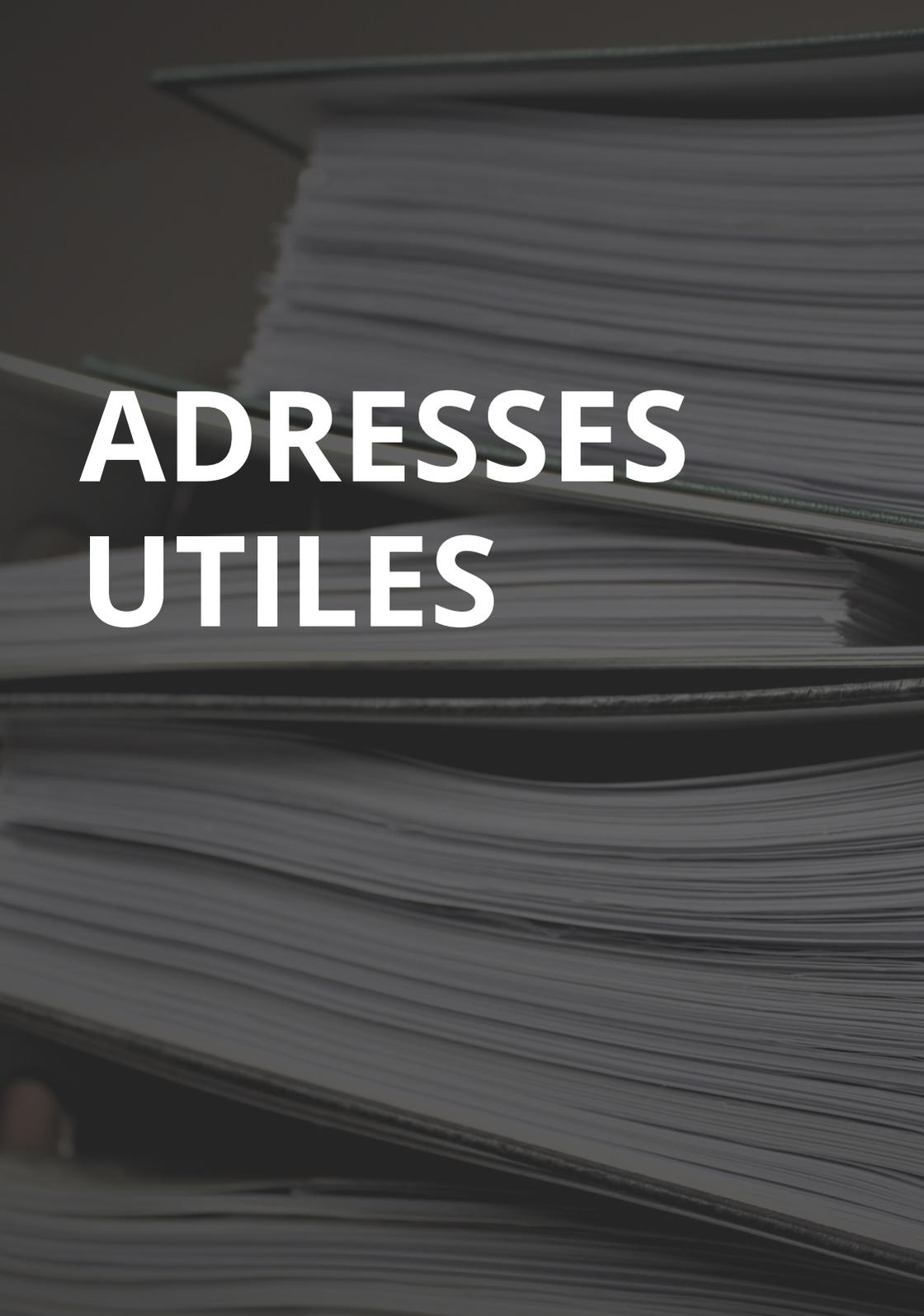
Lettre de résiliation



Reçu pour la constitution de la garantie locative



Lettre de demande de conciliation

A stack of papers is shown in a dark, monochromatic setting. The pages are slightly curved and layered, creating a sense of depth. The text 'ADRESSES UTILES' is printed in a large, bold, white sans-serif font, centered on the upper half of the image. The overall mood is professional and organized.

# ADRESSES UTILES

# LE RÉSEAU INFOR JEUNES

## Arlon

Rue des Faubourgs, 17  
063/23.68.98  
[inforjeunesluxembourg.be](http://inforjeunesluxembourg.be)

## Ath

Rue Saint-Martin, 8  
068/68.19.70  
0499/21.50.90  
[inforjeunesath.be](http://inforjeunesath.be)

## Couvin

Faubourg Saint-Germain, 23  
060/34.67.55  
0470/97.30.13  
[inforjeunesesem.be](http://inforjeunesesem.be)

## Eupen

Rue Gospert, 24  
087/74.41.19  
[jugendinfo.be](http://jugendinfo.be)

## Hannut

Rue de Tirlémont, 51  
019/63.05.30  
[inforjeuneshannut.be](http://inforjeuneshannut.be)

## Huy

Quai Dautrebande, 7  
085/21.57.71  
[inforjeuneshuy.be](http://inforjeuneshuy.be)

## Malmedy

Place du Châtelet, 7A  
080/33.93.20  
[inforjeunesmalmedy.be](http://inforjeunesmalmedy.be)

## Marche

Place du Roi Albert, 22  
084/32.19.85  
[inforjeunesmarche.be](http://inforjeunesmarche.be)

## **Mons**

Rue des Tuileries, 7  
065/31.30.10  
[inforjeunesmons.be](http://inforjeunesmons.be)

## **Namur**

Rue du Beffroi, 4  
081/22.38.12  
[inforjeunesnamur.be](http://inforjeunesnamur.be)

## **Nivelles**

Av. Albert et Elisabeth, 13  
067/21.87.31  
[ijbw.be](http://ijbw.be)

## **Saint-Vith**

Vennbahnstrasse, 4/5  
080/22.15.67  
[jugendinfo.be](http://jugendinfo.be)

## **Tournai**

Rue Saint-Martin, 4-6  
069/22.92.22  
[inforjeunestournai.be](http://inforjeunestournai.be)

## **Verviers**

Rue des Raines, 63  
087/66.07.55  
[inforjeunes-verviers.be](http://inforjeunes-verviers.be)

## **Waterloo**

Rue Théophile Delbar, 18a  
02/428.62.69  
0473/95.38.06  
[ij1410.be](http://ij1410.be)

# LES SERVICES RÉGIONAUX

- 📄 SPW Logement : [lampspw.wallonie.be/dgo4](http://lampspw.wallonie.be/dgo4)
- 📄 Direction générale du logement (Bruxelles) : [www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)

# LES SERVICES D'INFORMATION

- 📄 Ateliers des droits sociaux : [www.atelierdroits sociaux.be](http://www.atelierdroits sociaux.be)
- 📄 Droits Quotidiens : [www.droitsquotidiens.be](http://www.droitsquotidiens.be)
- 📄 LeBonBail : [www.lebonbail.be](http://www.lebonbail.be)
- 📄 Syello LLN (soutien juridique pour les étudiants) : [www.aglouvain.be](http://www.aglouvain.be)

# LES SITES À DESTINATION DES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS

- 📄 Portail de la mobilité des jeunes en Fédération Wallonie – Bruxelles : [www.mobilitedesjeunes.be](http://www.mobilitedesjeunes.be)
- 📄 Ploteus: [www.etudionsaletranger.fr](http://www.etudionsaletranger.fr)
- 📄 Cedies : [www.cedies.public.lu](http://www.cedies.public.lu)
- 📄 Appartcity : [www.appartcity.com](http://www.appartcity.com)

# LES SITES DE LOCATION

## Spécifiques aux étudiants

- 🖥 Infor Jeunes : [www.inforjeunes.be/location-kot/](http://www.inforjeunes.be/location-kot/)
- 🖥 Student.be : [www.student.be](http://www.student.be)
- 🖥 Vivastreet : [www.vivastreet.be](http://www.vivastreet.be)
- 🖥 Appartager : [www.appartager.be](http://www.appartager.be)
- 🖥 Recherche-colocation : [www.recherche-colocation.com](http://www.recherche-colocation.com)
- 🖥 Immo-coloc : [www.immo-coloc.be](http://www.immo-coloc.be)
- 🖥 Hello kot : [www.hellokot.be](http://www.hellokot.be)

## Généraux

- 🖥 Immoweb : [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)
- 🖥 Belgimmo : [www.belgimmo.be](http://www.belgimmo.be)
- 🖥 Immovlan : [immo.vlan.be](http://immo.vlan.be)
- 🖥 Zimmo : [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be)
- 🖥 Immo-particulier : [www.immo-particulier.be](http://www.immo-particulier.be)
- 🖥 Logic-immo : [www.logic-immo.be](http://www.logic-immo.be)
- 🖥 Vitrine : [www.vitrine.be](http://www.vitrine.be)
- 🖥 Immonot : [www.immonot.be](http://www.immonot.be)

## Intergénérationnel

- 🖥 1toit2âges : [www.1toit2ages.be](http://www.1toit2ages.be)







# DÉCOUVRE NOS AUTRES PUBLICATIONS



Retrouve-les sur notre site [www.inforjeunes.be](http://www.inforjeunes.be)  
ou demande ton exemplaire au centre Infor Jeunes le plus proche de chez toi.

[www.inforjeunes.be](http://www.inforjeunes.be)  [@inforjeunes1](https://twitter.com/inforjeunes1)  [/inforjeunes](https://facebook.com/inforjeunes)

 [infor\\_jeunes\\_reseau](https://instagram.com/infor_jeunes_reseau)  [InforJeunesNews](https://youtube.com/InforJeunesNews)

Avec le soutien de

