

## Louer un kot étudiant

### Louer un kot ? Oui, mais à quoi faut-il faire attention?

Plusieurs éléments sont à **vérifier** dans le contrat de location: la durée de la location, état des lieux, montant du loyer, des charges et de la garantie, présence éventuelle d'une clause de rupture anticipée en cas d'abandon des études, règlement intérieur éventuel.

Les **frais globaux liés à la location** d'un kot ne sont pas à négliger, ils constitueront une grande part du budget de l'étudiant: loyer/charges + garantie locative à déposer sur un compte bloqué, + l'éventuelle taxe de seconde résidence + frais de transport (de chez les parents jusqu'au kot + du kot à l'école).

Les charges sont souvent comprises dans le prix du loyer.

### - le contrat de location:

tout **contrat de bail** doit être établi par **écrit**. Il est d'usage qu'un étudiant mineur signe un contrat de bail mais généralement le propriétaire exige qu'un garant majeur signe le bail (parfois, même lorsque l'étudiant est majeur) . La règle générale est que pour qu'un contrat de bail soit valable, il doit être signé par un majeur ou un jeune mineur émancipé. Le contrat de location **doit** absolument **mentionner** l'identité du propriétaire et du locataire, la date de début du contrat, l'adresse du bien loué et la désignation de toutes les pièces qui font partie de la location, le montant du loyer.

La plupart des contrats de location de kot étudiant sont à durée déterminée. Certains se limitent à l'année scolaire (10 mois), alors qu'un étudiant peut souhaiter occuper le logement durant les vacances scolaires d'été donc 12 mois. Si vous souhaitez occuper le logement le week-end, il faut vérifier que le contrat n'exclue pas cette possibilité. Si le kot est votre résidence principale, c'est la loi sur les loyers qui s'appliquera.

\* S'il y a un **règlement d'ordre intérieur**, il est censé organiser les règles de vie en commun mais attention aux abus (exemples: une clause indiquant que le propriétaire peut entrer dans le kot pour n'importe quelle raison, les visites interdites ou l'interdiction d'héberger quelqu'un vont évidemment à l'encontre du respect de la vie privée).

\* Certains propriétaires établissent un **état des lieux**, dans ce cas, le propriétaire et le locataire doivent dresser l'état des lieux contradictoirement. Cet état des lieux décrit l'état des différentes pièces du kot mais parfois aussi, les meubles, certains appareils comme un chauffe-eau ou les radiateurs, la vaisselle. Attention aux clauses comme "le locataire s'engage à restituer les lieux en parfait état", "toutes les dégradations seront à charge du locataire" où le locataire pourrait devoir rendre le logement en meilleur état qu'au moment où il l'a loué !!! .

\* Le **bail** à durée déterminée **se termine** automatiquement à la date indiquée sauf s'il est précisé dans le bail qu'il faut envoyer un préavis.

### - enregistrement du bail:

**l'enregistrement** (formalité obligatoire) est gratuit, et à charge du propriétaire.

### - le loyer

En moyenne, les **loyers** des logements pour étudiants varient, à Bruxelles, entre 250 et 350 € par mois, avec des pics pouvant aller jusqu'à 500 € et des minima de 200 € (de plus en plus rares). Les écarts de prix dépendent du type de logement (kots, studio, appartement) et du fait qu'il y ait des "communs" ou non. Il existe aussi des différences entre les prix pratiqués par les privés et ceux pratiqués par les hautes écoles et les universités.

Les sociétés immobilières sont un peu plus chères, mais proposent parfois des prix dégressifs en

fonction de la durée de location. Leur équipement est parfois plus complet (Internet, machine à laver à disposition, ...) et en meilleur état.

\* Attention au montant des **charges**: il peut y avoir des charges "communes" par exemple pour le nettoyage des escaliers/hall d'entrée, et, des charges "privées" liées à sa propre consommation de chauffage, d'eau et d'électricité.

### - **garantie locative:**

s'il y a paiement d'une garantie ou caution (il est généralement demandé, au minimum, un mois de garantie):

\* elle doit être versée sur un compte bancaire bloqué au nom de l'étudiant et les intérêts lui reviennent si le kot est la résidence principale de l'étudiant

\* s'il l'étudiant loue un kot sans s'y domicilier, la garantie locative peut être payée de "la main à la main" au propriétaire, il faut alors absolument que l'étudiant ait un reçu daté et signé.

### - **résidence secondaire:**

dans la plupart des cas, les étudiants résident la semaine dans leur kot et le week-end chez leurs parents. Leur résidence principale reste donc celle de leurs parents pour autant qu'ils ne changent pas de domicile.

**Le kot est donc considéré comme résidence secondaire** et dans certaines communes, il sera exigé une taxe de seconde résidence dont le montant est réduit pour les étudiants, certaines communes l'appliquent, d'autres dispensent les étudiants de cette taxe.

Néanmoins, certaines communes qui appliquent une taxe, proposent une réduction de l'ordre de 90% sur présentation de la preuve que l'étudiant suit régulièrement un enseignement de plein exercice ou encore s'il est bénéficiaire d'allocations familiales (par exemple à Ixelles, la taxe est réduite de 1000 € à 80 € par année académique)

\* L'étudiant peut échapper à cette taxe s'il se domicilie dans son kot, mais les parents perdent alors l'avantage fiscal de compter leur enfant comme personne à charge.

### - **domiciliation:**

**certains étudiants veulent se domicilier dans leur kot.** Il faut alors que le contrat de location prévoie cette possibilité de domiciliation, ce qui n'est pas toujours le cas dans le cadre des locations de chambres pour étudiants. Ceci est à vérifier au préalable avec le propriétaire car cela change le contrat de bail qui devient un contrat de bail de résidence principale et ses conséquences juridiques notamment le mode de résiliation et les durées du bail plus longues.

### - **obligations:**

A Bruxelles, le **propriétaire doit respecter certaines obligations concernant la sécurité, la salubrité, l'équipement du kot** loué.

Les logements meublés et petits logements ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu, auprès du Service d'inspection régionale, une attestation de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement. L'attestation de conformité est destinée à attester que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code du logement. Lorsque l'attestation de conformité lui est délivrée, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire.

L'article 4 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements précise que la surface minimale des logements meublés et des logements d'étudiant est de 12m<sup>2</sup> pour une personne et 18 m<sup>2</sup> pour deux personnes et de 18m<sup>2</sup> pour une personne et 28m<sup>2</sup> pour deux personnes pour les petits logements.

En Région wallonne, un permis de location est délivré par le Collège communal de l'administration communale du kot

(<http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/PerLoc/PermisLoc.asp>).

### - les assurances:

la loi n'oblige pas d'avoir une assurance incendie mais il est évidemment beaucoup plus prudent d'en avoir une. Dans certains cas, le contrat de bail le prévoit. Certains **parents** ont une **assurance globale** qui prévoit aussi la location d'un kot. Si ce n'est pas le cas, le **koteur** peut souscrire une **assurance R. C.** qui couvre les risques d'incendie mais aussi les dégâts des eaux, les bris de vitre, etc...

### - résilier son bail:

résilier son bail à durée déterminée, avant la date de fin prévue, est impossible sauf si une clause du contrat le prévoit. Si l'étudiant a sa résidence principale dans le kot, c'est la loi sur les loyers qui s'applique.

### - la discrimination:

lors de la recherche d'un kot, on peut **se sentir discriminé** (votre nom est étranger?, vous êtes 2 filles à vouloir louer ensemble, vous êtes amies?, vous êtes étudiant et dépendez du Cpas?, etc...). Il y a de très nombreuses formes de discrimination mais aussi des lois pour nous protéger: <http://www.jeminforme.be/racisme/infos.html> et donc possibilité de déposer une plainte.

## ADRESSES UTILES

### **Infor Jeunes**

Chaussée de Louvain, 339

1030 Schaerbeek

02/733.11.93

[inforjeunes@jeminforme.be](mailto:inforjeunes@jeminforme.be)

<http://www.jeminforme.be>

Informations sur la législation, offres de locations de kots pour étudiants à notre permanence

### **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale - Direction de l'Inspection régionale du Logement**

Guichet: Rue du Progrès, 80 1035 Bruxelles

02/204 12.80-204-18-67 (de 9h à 12h)

[codedulogement@mrbc.irisnet.be](mailto:codedulogement@mrbc.irisnet.be)

<http://www.codedulogement.be>

Courrier: Boulevard du Jardin Botanique, 20 1035 Bruxelles.

Informations sur le Code du logement, la mise en conformité du logement, dépôt de plaintes

### **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale - Centre d'Information sur le Logement-CIL**

Gare du Nord, CCN, niveau 1.5, Rue du Progrès, 80

1035 Bruxelles.

0800/40.400-02/204.14.02 de 9h à 12h

[aatl.logement@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.logement@mrbc.irisnet.be)

<http://www.cil-wic.be>

Informations générales sur primes et aides au logement proposées par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

MAJ 2011