



KOTS, LOGEMENT... Mode d'emploi...

Si tu es domicilié dans le logement loué, que tu y résides en permanence, la loi sur le bail de résidence principale (qui est plus protectrice que la législation générale) s'appliquera.

Par contre, dans le cas d'un kot dans lequel tu n'es pas domicilié, les règles générales sur le louage de choses vont s'appliquer, avec éventuellement les règles particulières aux meublés.

Plutôt que de détailler les règles relatives à chaque type de contrat, relevons certains points sur lesquels tu dois être vigilant quelque soit ta situation de location.

➤ Le contrat

Il est toujours préférable de signer un contrat de bail écrit, en deux exemplaires, dont un pour toi. Tu as toujours le droit d'emporter un exemplaire du contrat afin de le lire à tête reposée avant de signer.

👉 Depuis juin 2007, la loi prévoit l'obligation d'un **contrat écrit** pour le bail de résidence principal et pour les chambres destinées au logement d'un ou plusieurs étudiants.

👉 Cet écrit doit contenir l'identité des parties contractantes, la date de prise du cours du bail, la désignation des locaux ou partie d'immeuble objet de la location et le montant du loyer.

➤ L'état des lieux

C'est le document qui décrit en détail l'immeuble loué, afin de relever les éventuels dégâts existants lors de l'entrée dans les lieux. Les dégâts qui auraient été repris dans l'état des lieux d'entrée ne pourront donc pas être mis à charge du locataire quand il quittera les lieux loués (👉 il faut donc être très précis)

Ce document doit être daté, et signé, par le locataire et le propriétaire.

👉 Dorénavant, les parties ont l'obligation de dresser un état des lieux détaillé, contradictoire et à frais commun, soit avant l'occupation, soit pendant le 1^{er} mois de celle-ci. Il est annexé au contrat de bail

👉 Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'habitabilité. (code du logement wallon)



KOTS, LOGEMENT...

Mode d'emploi...

➤ La garantie, la caution

Elle n'est pas obligatoire mais protège le propriétaire en cas de dégâts dans l'immeuble.

👉 Attention, s'il s'agit d'un bail de résidence principale et que la caution est remise sous forme d'une somme d'argent, la garantie peut être au choix du locataire :

- ✓ versée sur un compte bloqué ouvert au nom du locataire et être égale à maximum 2 mois de loyers
- ✓ une garantie bancaire qui permet au locataire de constituer progressivement la garantie, en maximum 3 années, et être égale à maximum 3 mois de loyers
- ✓ une garantie bancaire qui résulte d'un contrat type ente le CPAS et un banque et être égale à maximum 3 mois de loyers

➤ La durée du bail

Attention, quand un contrat est signé pour une durée déterminée, il n'est pas possible d'y mettre fin avant la date prévue, sauf si le contrat l'a prévu.

Lorsque tu souhaites donner ton **préavis**, ➡ il faut le faire par recommandé, le délai à respecter étant différent selon les situations, mais il faut toujours considérer que le délai ne commencera à courir que le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le recommandé a été envoyé.

👉 La législation prévoit que le bail affecté exclusivement au logement doit être **enregistré**, dans les 2 mois de la conclusion du contrat, gratuitement, par le bailleur (le propriétaire), et si le bail n'est pas enregistré, le locataire peut rompre celui-ci sans préavis.

➤ Le loyer, les charges

Pour calculer ton budget et voir combien la location d'un immeuble va te coûter, il faut également être attentif aux charges locatives : eau, gaz, électricité, charges communes, ... Parfois, les charges sont comprises dans le montant du loyer.

Les charges doivent correspondre aux **frais réels**, mais le propriétaire devra les justifier (tu payes un montant mensuel et en fin d'année, sur base des justificatifs, le propriétaire réajuste ce que tu dois ou ce que tu as trop payé).



KOTS, LOGEMENT... Mode d'emploi...

Sinon, ton propriétaire peut fixer un **forfait mensuel** qui couvre les charges (tu payes tous les mois la même chose, donc le propriétaire ne peut pas, certains mois, te réclamer plus).

👉 La loi prévoit que dans toute communication publique ou officielle, toute proposition de bail d'habitation doit indiquer le montant du loyer demandé et des charges communes. Le non respect de cette obligation peut entraîner une amende administrative imposée par la commune.

✓ Il est prudent de souscrire une **assurance incendie**.

✓ Enfin, n'oublie pas que si le propriétaire doit respecter ton logement en t'accordant une **jouissance paisible**, de ton côté, tu dois **entretenir** ton habitation et effectuer certaines petites **réparations** afin d'éviter au logement de se dégrader.

👉 Certaines communes, dont Liège, impose une **taxe de seconde résidence** aux habitations (maison, appartement, kot...) dans lesquelles les locataires ne sont pas domiciliés, ➡ à Liège, une taxe de 450€ par an sera réclamée solidairement au propriétaire et au locataire, **sauf** si le logement est de superficie réduite et occupé exclusivement par un étudiant.

👉 Tu devras également payer une taxe sur l'enlèvement des déchets (poubelle).

Quelque soient les **problèmes** que tu pourrais rencontrer avec ton propriétaire, sache qu'il est toujours important d'avoir une **trace écrite** de tout ce qui se passe, et si par exemple vous avez une conversation téléphonique, ➡ il est conseillé d'envoyer un courrier pour confirmer ce qui a pu se dire au téléphone. (par recommandé et en gardant une copie pour toi)

👉 De plus tu ne dois pas hésiter à contacter un service tel que le Droit des Jeunes pour connaître tes droits et obligations avec précision.