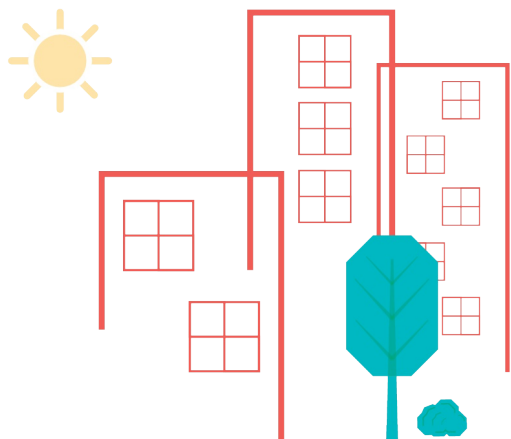




Quitter son kot avant la fin de l'année scolaire

Billet logement



Parce que tu arrêtes tes études, parce qu'il t'est nécessaire de changer d'air ou pour toute autre raison valable, tu souhaites quitter ton kot en cours d'année scolaire. Sois vigilant car en fonction de la situation et du contrat de bail que tu as signé, les conditions de départ et les démarches sont différentes.

20-01-2017

Le bail en bref

Un contrat de bail est l'accord écrit par lequel le propriétaire t'accorde l'usage du kot moyennant le paiement d'un loyer. Ce document reprend le montant du loyer, la durée du bail, le montant des charges, les obligations du locataire et du propriétaire.

En général, la durée du bail de location du kot est de 10 à 12 mois et tu dois payer le loyer jusqu'à l'échéance du contrat.

Dans certains contrats de bail, les modalités pour mettre fin à la location sont clairement indiquées. Il te faudra alors respecter ces indications (assure-toi préalablement de leur légalité). Parfois, le contrat accorde un préavis d'un ou deux mois sans obligation de payer des indemnités de départ.

Si le contrat ne contient pas de telles clauses, ni le propriétaire, ni le locataire ne peuvent mettre fin au contrat avant son terme.

Un arrangement à l'amiable peut cependant être envisagé. Rien n'y oblige mais rien ne l'interdit. Il est alors essentiel de concrétiser cet accord par écrit. Par exemple, il est fréquent qu'un propriétaire accepte que tu quittes ton kot à condition que tu trouves une personne pour te remplacer. Dans ce cas, il peut être prudent d'indiquer dans l'accord écrit que tu ne seras en rien responsable des loyers non payés par le locataire que tu auras proposé.

Si ton kot est ta résidence principale...

Si le propriétaire permet que tu te domicilies dans le kot, celui-ci devient alors ta résidence principale. Pour cela, tu dois en faire la demande à la commune. Attention, outre des conséquences sur ton bail, cela peut en avoir sur les allocations familiales et sur les impôts.

Si le bail est de courte durée (maximum 3 ans) :

Le bail ne peut être résilié avant la date d'échéance que de commun accord entre le locataire et le

propriétaire. Avant la signature du bail, il est donc utile de demander l'ajout d'une clause stipulant les modalités de départ anticipé.

Si le bail est de longue durée (9 ans ou plus) :

Tu peux rompre ton contrat mais tu devras respecter un préavis de 3 mois et payer des indemnités au propriétaire. Ces indemnités correspondent à 3 mois de loyer si tu pars la première année, à 2 mois de loyer si tu pars la deuxième année et à 1 mois de loyer si tu pars la troisième année. A partir de la quatrième année, tu dois uniquement respecter le préavis de 3 mois sans aucune indemnité à payer.

Que faire si le propriétaire ne respecte pas ses obligations ?

Dans ce cas, tu peux toujours demander au Juge de Paix la rupture du contrat de bail.

La sous-location est-elle possible ?

Pour autant qu'il n'y ait pas de contre-indications dans le contrat de bail, il t'est possible de sous-louer ton kot. Tu dois alors réaliser un contrat distinct du bail principal et dans lequel tu cèdes (toi-même) à un sous-locataire, tout ou une partie du logement que tu loues.

Attention : si le sous-locataire ne paie pas sa part de loyer, c'est toi qui en seras responsable et tu auras l'obligation de payer le loyer complet à ton propriétaire. Dans ce cas, il est important de savoir que tu es responsable du logement, que tu dois remettre en état avant de rendre les clés au propriétaire.

- www.inforjeunes.be

ER: A. Mandiaux
Infor Jeunes Mons asbl
Rue des Tuileries, 7 - 7000 Mons

