



Sous-louer son kot : comment ça marche ?



24/03/2023

Tu quittes ton kot plusieurs mois car tu pars à l'étranger dans le cadre d'un Erasmus ? Tu abandonnes tes études en cours d'année ? Tu pars plusieurs mois pour un stage à l'étranger ou dans une autre ville du pays ?

Tant de raisons qui peuvent justifier le fait que tu n'aies plus besoin de ton kot pour une période de temps limitée, sans pour autant vouloir te séparer définitivement de ton logement. Tu connais quelqu'un qui serait prêt à occuper ton kot pendant ton absence ? Parfait ! Ca t'évitera de payer un loyer pour rien... Mais la sous-location, ça ne se fait pas n'importe comment. Voici les consignes de base pour faire ça dans les règles de l'art !



D'abord, c'est quoi une sous-location ?

Il s'agit d'un contrat, distinct du bail principal, par lequel tu peux donner toi-même en location, à un sous-locataire, tout ou une partie du bien que tu loues.

Tu deviens donc à ton tour, bailleur d'une nouvelle personne, ce qui implique **qu'aucune relation juridique ne lie ton propre bailleur à ton sous-locataire**. Tu es donc le-la seul-e responsable si ton sous-locataire cause des dommages au bien loué ou refuse de payer son loyer. Fais donc bien attention à la personne à qui tu vas sous-louer ton kot. Si son intention est d'occuper ton kot uniquement pour y faire la fête, tu risques d'avoir plus de soucis à gérer pendant ton déplacement et à ton retour. Ton sous-locataire devra payer le loyer et continuer d'entretenir le bien, sinon, ça se retournera contre toi.

Toujours rédiger un écrit !

Pour éviter les soucis, il est impératif de rédiger un contrat écrit. Cela est d'ailleurs obligatoire si ton contrat de bail est conclu ou renouvelé à partir du 1^{er} septembre 2018. N'hésite pas à reprendre les mêmes termes du contrat que tu as signé avec ton bailleur. Cela peut t'éviter des ennuis étant donné que tu ne peux pas donner à ton sous-locataire plus de droits que tu n'en as.

En pratique, puisque ce contrat de sous-location est conclu entre toi et un sous-locataire, ton propriétaire ne doit pas le signer. Tu es donc lié-e 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.

Tu dois remplir plusieurs conditions

Imaginons que tu quittes ton kot pour une période supérieure à un mois dans le but de poursuivre tes études (par exemple : Erasmus). Pour être en mesure de sous-louer ton logement, 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. Sache toutefois que cet accord peut aussi être présumé pour les contrats de bail étudiant conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} septembre 2018. L'accord est « présumé » si, dans les deux mois suivant la notification de ton intention

de sous-louer (via un envoi recommandé à ton propriétaire), le propriétaire n'a manifesté aucun refus.

- **Apporter à ton propriétaire la preuve que tu seras éloigné-e de ton lieu d'études habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de tes études.** Cette preuve peut être apportée par n'importe quel moyen en même temps que l'étudiant-e notifie son intention de sous-louer ou à la demande du bailleur (pas nécessairement par recommandé). Le recommandé est surtout utile si le bailleur n'a pas répondu à la demande de l'étudiant-e pour que l'on puisse malgré tout considérer qu'il a tacitement accepté la sous-location.
- Sous-louer le bien **à un-e autre étudiant-e.**
- Informer ton-ta sous-locataire. Tu dois l'avertir de **sa qualité, de ses droits et de la durée du bail** restant à courir.

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^{er} septembre et que tu le sous-loues à partir du 1^{er} mai, la sous-location doit se terminer au plus tard le 31 août.

Une question ?

- Si tu te poses une question en lien avec ton contrat de bail, tu peux lire [cet article](#) qui t'explique comment fonctionnent les différents types de contrat de bail (bail étudiant, bail de colocation et bail de résidence principale).
- Pour toute question liée au logement étudiant, tu peux consulter notre foire aux questions : <https://inforjeunes.be/thematique/logement> ou bien tu peux consulter notre brochure « Kot & coloco » pour plein de conseils et astuces pratiques.
- Sinon, n'hésite pas à te rendre directement dans un centre Infor Jeunes. Tu peux aussi nous contacter par téléphone. Les infos : <https://inforjeunes.be/centre>.