

Louvain-la-Neuve



Le Guide du
Kotard

2014-2015

Le Guide du Kotard



Syndicat des Etudiants Locataires de Louvain-la-Neuve

AGL – Rue des Wallons, 67 – 1348 Louvain-la-Neuve

Tél. : 010/450.888 Mail : info@syello.org

www.syello.org



Tu es ou vas devenir koteur à Louvain-la-Neuve ? Ce guide est fait pour toi ! Tu retrouveras ici des conseils pour ta recherche de kot, les pièges à éviter et les « réflexes indispensables » lors de la remise des clés de ton kot, ainsi que des trucs et astuces qui pourront t'aider dans ta vie de koteur...

Bref, c'est le guide à avoir en poche quand on kote à LLN !

Le Syello est le Syndicat des étudiants Locataires de Louvain-la-Neuve. Il a été créé en 2006 par une poignée d'étudiants de l'UCL. Pour toutes les questions concernant le logement, le Syello agit tour à tour en tant que lobby politique auprès des agences et des propriétaires, relais d'informations au profit des étudiants, acteur du débat public, porte-parole des attentes des étudiants locataires auprès des autorités, etc. Mais, son activité principale consiste à offrir une aide juridique aux étudiants qui rencontrent des difficultés au cours de leur location.

Si tu as des questions concernant :

- La restitution de ta garantie locative,
- La contestation d'un état des lieux d'entrée/de sortie,
- La facturation de certains travaux,
- La légalité de certaines clauses de ton contrat,
- Des problèmes de salubrité, d'humidité,
- Les possibilités de résiliation unilatérale de ton contrat,
- Etc.

Ce guide a été conçu à l'origine en 2007 par les représentants étudiants de l'époque. Il a été largement inspiré des conclusions d'un colloque étudiant organisé en 2006 autour de la question « *Une nouvelle place dans la ville, et la mienne ?* ». Il a pour but d'informer au mieux les étudiants kotteurs du site de Louvain-la-Neuve.

Le guide du kotard a été remis à jour en 2013, par les étudiants membres du SYELLO. Pour plus d'informations, tu peux te rendre sur leur site : www.syello.org, ou à nous rencontrer dans nos bureaux rue des Wallons 67.

Si tu souhaites une information juridique en particulier, n'hésite pas à te rendre sur le site de l'ASBL « Droits Quotidien » : <http://www.droitsquotidiens.be/logement.html>

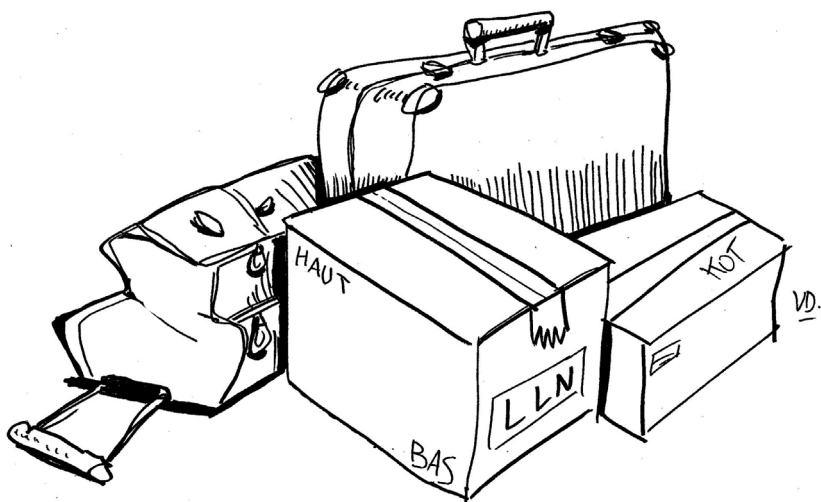


TABLE DES MATIERES

Avant propos, un guide pour se loger

Se loger, choisir son logement

- A. Mon budget ?
- B. Mon type de logement ?
 - 1 Que chercher ? 6
 - 2 Où chercher ? 9
- C. Mon quartier ? 11
- D. La durée du bail ? 14
- E. La première visite 5

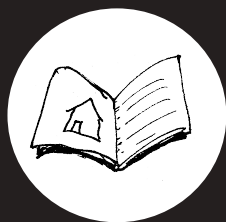
S'entendre sur un contrat 15

- A. Oral ou écrit 15
- B. Sur quoi s'accorde-t-on ? 15
- C. La garantie locative 16
- D. L'état des lieux 17
- E. L'assurance 17

Gérer les aléas du quotidien 19

- A. Les éventuelles réparations 19
- B. Les éventuels problèmes avec le bailleur 20
- C. Economiser en réduisant les charges 21
- D. Trucs et astuces pour réduire les frais lors de l'état des lieux de sortie 23

Pour finir 24



« Koter », comme on dit dans le jargon estudiantin, est une expérience inoubliable.

A Bruxelles ou Namur, les étudiants se mettent en quête de leur logement durant les grandes vacances. A Louvain-La-Neuve, le tour est déjà joué depuis longtemps, puisque c'est dès le mois de mars qu'il faut se lancer dans l'aventure.

En effet, le marché du logement estudiantin connaît une pénurie. Et même si le problème semble se résorber, il peut être difficile de trouver un logement correct à un prix abordable.

De ce fait, le choix du kot se fait encore trop souvent les yeux fermés, soit parce que les conditions ne sont pas réunies pour prendre une décision bien informée, soit, simplement, parce que certains n'ont même jamais vu le bien qu'ils s'engagent à occuper pendant un an.

Dans ce contexte, ce guide a pour but de t'aiguiller dans ta recherche de logement, de pointer les éléments auxquels tu dois être attentif, de détailler les différentes options qui s'offrent à toi. Pour éviter peut-être de mauvaises surprises, mais surtout pour que choisir ton premier « chez-toi » reste un plaisir.



SE LOGER, CHOISIR SON LOGEMENT



Ca y est, tu as ton plan dans une main, la liste des logements disponibles en agence ou chez les particuliers dans l'autre... tu dois faire ton choix. Voici quelques éléments auxquels il faut rester attentif.

Lorsque tu choisis ton logement, pour ne pas regretter ton choix par après, diverses questions sont à se poser.

A. MON BUDGET ?

Les loyers néo-louvanistes varient de 250 euros au minimum à plus de 400 euros pour certains kots. Fais attention à bien intégrer à la fois le loyer et toutes les charges locatives (eau, gaz, électricité, connexion internet). En fonction du contrat, celles-ci peuvent se cantonner à l'électricité ou bien comprendre également le gaz et l'eau. En ce qui concerne la connexion internet, tu pourras soit continuer le contrat d'accès internet de ton prédécesseur, soit contracter un nouveau contrat. Mais dis-toi que, généralement, le prix de la connexion internet doit être additionné au prix du loyer annoncé. N'oublie pas que le prix par personne varie en fonction dudit opérateur, de tes besoins et du nombre de personne partageant la connexion.

De plus, certains propriétaires fixent directement le montant des charges dans le contrat, alors que d'autres demandent une provision de charge. Dans ce dernier cas, soit bien attentif en calculant ton budget que le montant sera régularisé en fin de location, une fois le décompte des charges effectués.

Une caution te sera également demandée avant de pouvoir jouir de ton logement. De 150 euros pour les logements UCL en général

à un ou deux mois de loyer pour certaines agences et particuliers, n'oublies pas de prendre en compte cette dépense annuelle pour ne pas tomber de haut. Et si l'état des lieux de sortie se déroule bien, tu la récupéras quelques temps après la fin de ta location.

Enfin, la taxe communale annuelle de 150 euros pour t'être facturée.

B. MON TYPE DE LOGEMENT ?

I. Que chercher ?

De l'ampleur de budget et de ton désir d'indépendance dépend le type d'hébergement que tu vas privilégier. Un choix est d'abord à faire entre un logement seul et une colocation.

La vie de commu, c'est d'abord le prolongement d'une vie de famille, avec ses discussions jusqu'aux petites heures, ses repas parfois partagés en commun, et au fil du temps, des amitiés qui se nouent. Globalement, c'est une expérience unique à ne pas manquer. Mais c'est aussi l'exigence de faire quelques concessions pour surmonter des blocages propres à la vie en commun.

En particulier, les kots où cohabitent des étudiants de première année et des authentiques habitués de la vie commune peuvent parfois avoir un peu de mal à se coordonner, à voir respectées les règles établies ensemble, notamment parce que les attentes diffèrent. Mais, à condition de savoir mettre de l'eau dans son vin et de ne pas hésiter à discuter de la façon dont sera géré l'espace, le bruit et la propreté, la vie communautaire est souvent synonyme d'enrichissement personnel.

Une fois ce choix fait entre vie communautaire ou non, différentes formules s'offrent à toi : le logement universitaire, la location chez un particulier ou via une agence immobilière.





● *Logement universitaire*

L'UCL dispose de près de deux tiers de l'ensemble des logements universitaires en Communauté française (environ 4050 chambres et 550 studios, plus quelques appartements). C'est de loin la formule qui permet le meilleur rapport qualité-prix. C'est pourquoi l'Université loge sur le site près d'un koteur sur deux.

C'est aussi la formule qui propose le plus de diversité : logements réservés à l'animation, logements consacrés aux étudiants ERASMUS, aux étudiants de premier et deuxième bac, aux étudiants à spécificité, flats, appartements, studios, etc. A cela s'ajoutent également les résidences avec service.

- Tu peux d'abord opter pour le « kot » classique (entre 238€ et 343€). Le mot « kot » remonte à la vie estudiantine de Leuven, où l'on parlait de « placard à balais » pour désigner les chambres mises en location chez les particuliers - les patrons, les « baas ». Depuis, le terme est resté.
- Les kots à projets, souvent appelés « KAP's », regroupent une dizaine d'étudiants qui poursuivent des projets socioculturels partagés. Sensibilisation aux relations Nord-Sud, organisation des 24h vélos, animation d'une radio, œnologie ou improvisation, tout y passe. C'est une occasion immanquable d'enrichir son expérience universitaire par une foule de projets, et surtout une foule de contacts. Et en plus, c'est typiquement néo-louvaniste !

En fait, les premiers contacts peuvent être pris à tout instant, la plupart des KAP's sont très ouverts. Mais la foire des KAP's, au milieu du mois de mars, constitue le premier moment où il est bon de faire part de son intérêt. Les kots invitent alors les inté-

ressés à des « soupers de rencontre » pour procéder au renouvellement de l'équipe.

Les kots-à-projets jouent une grande part dans la qualité de vie et la richesse associative du site. Il faut toutefois être conscient que tout le monde n'est pas à l'aise dans le système. En particulier, certains mécanismes (comme les soupers de sélection) garantissent une homogénéité culturelle et sociale très forte. Avant de s'y engager, il est donc conseillé de participer aux activités, pour faire connaissance et ressentir ce fameux « esprit kapiste », qui en séduit beaucoup, mais peut en rebuter d'autres.

Si tu es intéressé par la vie en kap, tu trouveras toutes les informations nécessaires sur le site de l'Organe (www.organe.be), le collectif des kots-à-projet.

Pour vivre dans un kot-à-projet, mieux vaut s'y prendre à temps car ceux-ci sont très prisés.

- Les flats (de 278€ à 395€). Ces logements son prioritairement attribués aux étudiants de Master. En résumé, il s'agit d'un petit logement privatif.
- Les studios (de 342€ à 519€) sont aussi des logements privatifs dédiés aux étudiants de deuxième et de troisième cycle, en couple ou célibataire.
- Les appartements sont réservés aux couples et famille ayant l'un de ses membres étudiants à l'UCL. Les loyers et la garantie locative varient en fonction du nombre de chambres du logement.
- Les « logehandis » sont des logements dédiés aux étudiants ayant un handicap quelconque. Il se présente sous forme d'un logement privatif adapté au handicap concerné, ou

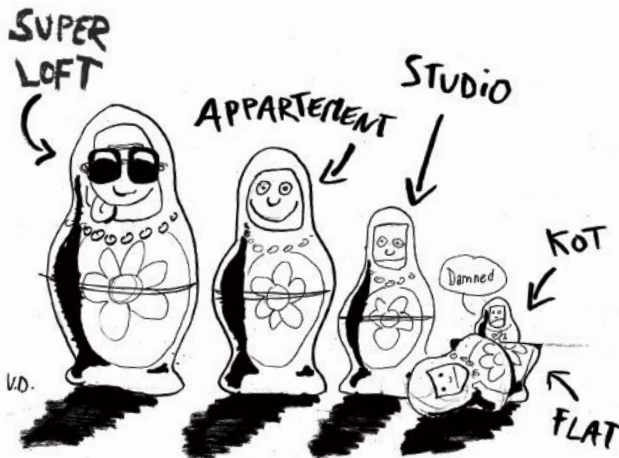




en communautaire. Dans ce dernier cas, des étudiants valides peuvent aussi décider de loger dans un logehandi ; en contrepartie d'une réduction de loyer, l'étudiant se porte garant pour aider l'étudiant moins valide dans sa vie quotidienne.

● Location chez un particulier

Il y a du bon et du moins bon avec les locations chez les particuliers. Ceux-ci peuvent louer des chambres dans des communautaires, des studios privés, etc. Ce qui est plus caractéristique des particuliers, c'est qu'ils mettent parfois une partie de leur maison à disposition des étudiants. Certains particuliers mettent également en location des maisons entières, comme c'est par exemple le cas à Vieusart, à quelques minutes à pied de Louvain-la-Neuve. Mais attention, à Louvain-la-Neuve, selon le quartier où le logement se trouve, le propriétaire n'a pas toujours le droit de t'accorder un contrat de bail. En effet, certaines zones sont réservées aux maisons unifamiliales et toute collocation y est donc interdite. Chaque année, des étudiants mal informés se font ainsi expulser. Pour éviter toute mauvaise surprise, un bon plan pour chercher les logements chez les particuliers consiste à demander le « fichier des propriétaires », dès le début mai à Infor-logement (Place Polyvalente).



◎ Location via une agence immobilière

Depuis le petit studio mezzanine jusqu'aux quatre pièces, du fin fond du Biéreau à la rue Charlemagne, on trouve de tout, selon les budgets. Si certains kots vieillissent mal, d'autres, notamment

dans les nouveaux quartiers, sont très « classes », mais le luxe a très vite un prix : le prix, précisément.

Grosso modo, les loyers les plus bas tournent aux environ de 250€ par mois, à majorer d'environ 85€ de charges, soit un coût mensuel de 335€.

Notons que la distinction entre location chez un particulier et location en agence est un peu artificielle, puisque les agences gèrent en fait des biens pour des particuliers qui les mandatent. Par exemple, Eckelmans, la plus grosse agence du site, qui dispose de 25% du parc des chambres communautaires dans le privé, représente plus de 550 propriétaires différents !

- ⇒ Il y a peu, les principales agences (Dynamic Immo, Eckelmans, Aiglon et Graas Brison) se sont mises d'accord pour sortir la liste des kots disponibles à la mi-avril. Ces listes sont proches de leur version définitive puisque la période de reconduction des contrats de bail est terminée. Elles sont disponibles en téléchargement sur les sites des agences immobilières.
- ⇒ Les quinze derniers jours d'avril sont une période d'information. Les éventuels futurs locataires peuvent visiter les kots disponibles pour l'année d'après, mais ne peuvent pas les louer avant début mai. Seules les reconductions peuvent précéder la date du début des locations. A cette date, unique pour toutes les agences immobilières, commence la période de location.





2. Où chercher ?

Tu ne sais pas quel moyen utiliser pour chercher ton logement ?

● *Logement UCL*

Si tu t'inscris pour la première fois à l'UCL (en bac ou en master), tu as accès aux logements UCL. N'hésite pas donc pas à en faire la demande. Pour connaître les modalités précises du processus d'attribution, le plus simple est de te rendre sur la page internet du service logement à partir de la mi-mars : www.uclouvain.be/logement.

Tu as quelques difficultés financières et crains de ne pouvoir payer ton kot ? L'UCL via son service « aide » offre des réductions de loyers pour les étudiants qui font face à ce genre de situation. Attention, n'écoute surtout pas les bruits de couloir, tu peux avoir droit à cette réduction, même si tu n'es pas boursier ! Renseigne-toi vite auprès du service aide de l'UCL.

Si tu choisis de chercher ton logement sur internet, fais attention aux arnaques !

Pour plus de renseignements sur le logement UCL :

Infor-logement
Rue de la Gare, 6 Bte LI.09.01
1348 Louvain-la-Neuve
010/47.22.92
www.uclouvain.be/logement
secretaire-logement@uclouvain.be
Permanences du lundi au vendredi
(10h-12h et 13h-15h30)

☉ Logement « privé »

Généralement, les particuliers mandatent les agences pour louer leur logement. Tu peux alors te rendre dans ces agences ou consulter leur site internet.

Tu peux aussi trouver des petites annonces de particuliers à particuliers sur des sites internet tels que :

- www.student.be ;
- www.kots.be ;
- www.Campus-Net.be ;
- www.infoville.be ;
- www.petitesannoncesln.be.
- www.kotplanet.be

Tu peux également utiliser l'application « Findaroom » sur Facebook, ou consulter les nombreux groupes dédiés à la recherche de logement sur les réseaux sociaux.

Enfin, le « fichier Proprio » est disponible chaque année sur internet vers la mi-avril sous forme d'un moteur de recherche sur le site de l'UCL. Il s'agit d'un listing qui reprend toutes les informations concernant l'ensemble des chambres disponibles auprès d'un propriétaire privé (prix-adresse-surface de la chambre...). Tu peux obtenir une copie de ce document à « Infor-logement » (place polivalente).

Tu peux te rendre aux différentes agences présentes sur le campus, ou visiter leur site internet. Chaque agence a ses particularités : certaines exigent que les demandes de logement étudiant se fassent uniquement par le biais d'internet, d'autres préfèrent utiliser les formulaires papiers. Dans certains cas, la liste des logements est





indiquée sur internet, mais il se peut aussi que ce ne soit pas le cas. Voici la liste des agences présentes sur le campus de Louvain-la-Neuve :

Agence de l'Aiglon

Passage de l'Ergot, 44-46
010/45.51.00
www.aiglon.be, aiglon@skynet.be

Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h (samedi sur rendez-vous).

Immobilière Genon

Place de l'Equerre, 33/101
010/45.39.90 ou 0491/36.20.00
www.immo-genon.eu info@immo-genon.eu

Du lundi au vendredi de 9h à 12h30, et les après-midi sur rendez-vous.

Agences Eckelmans

Chemin de la Bardane, 18
010/45.11.45
www.eckelmans.be
agence.lln@eckelmans.be

Du lundi au vendredi de 9h à 11h30 et de 13h à 16h.

Dynamic Immo

Rue de la Gare, 1/004
010/45.95.14
info@dynamic-immo.com

Immo Graas Brison sprl

Place de l'Equerre, 29/107
010/45.08.25
info@grassbrison.be

Lundis et vendredis de 10h à 13h, et les lundis, mardis et jeudis de 14h à 16h.

Louv'Immo

Rue Charlemagne, 6/101
010/45.81.02
info@louvimmo.be

Promimo

Place de l'Equerre, 35
010/45.81.02
www.promimo.be

Du mardi au samedi de 10 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

INESU-IMMO S.A.F.S

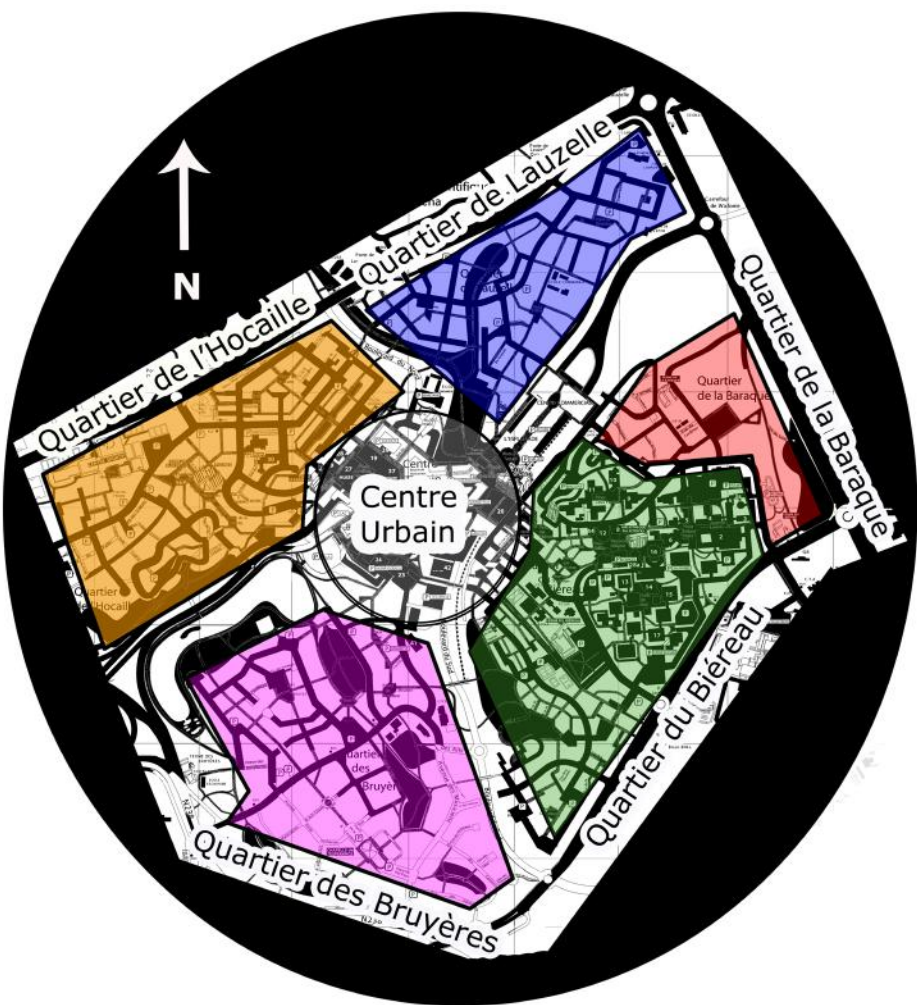
Place Louis Pasteur, 3
Info-inesu@uclouvain.be





"VOUS VERREZ, C'EST UN
ENDROIT TRÈS CALME"





crédit carte: UCL





C. MON QUARTIER ?

À chaque quartier son ambiance, son charme, ses aléas...
Mais avant tout, sache qu'à LLN, l'on parle souvent du « haut et du bas de la ville ». Le haut de la ville est le bastion des sciences exactes. Les quartiers de Lauzelle, de la Baraque, du centre et du Biéreau s'y trouvent. Construit en premier, cette partie de la ville ne dirait pas non à un petit coup de jeune.

On y trouve les facultés :

- Des sciences.
- L'Ecole Polytechnique de Louvain.
- Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme.
- De l'ingénierie biologique, agronomique et environnementale.

S'y trouve également une Haute-École :

- L'Institut des Arts de Diffusion (IAD).

Le « bas de la ville » est le domaine des facultés de sciences humaines. Les quartiers de l'Hocaille, du Biéreau, les Bruyères et le centre peuvent y être catégorisés. Cette partie de la ville a été construite dans un second temps, ce qui rend les quartiers plus accueillants.

On y trouve les facultés :

- De théologie.
- De droit et de criminologie.

- Des sciences économiques, sociales, politiques et de communication.
- De philosophie, arts et lettres.
- De psychologie et des sciences de l'éducation.
- Des sciences de la motricité (seule faculté du secteur des sciences de la santé à LLN).

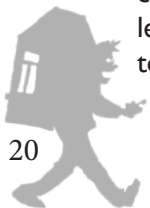
On y trouve les hautes écoles :

- La Haute Ecole Economique et Technique (EPHEC).
- L'Institut Charles Peguy.
- L'Institut Cardijn (HELHa LLN).
- La Haute Ecole Léonard De Vinci.

Si tu comptes t'inscrire à l'Université, ne te limite pas à trouver un logement dans le quartier de ta fac'. En effet, tu peux très bien t'inscrire au sein de la faculté de philosophie, arts et lettres, et devoir suivre des cours dans le haut de la ville. Par contre, en ce qui concerne les cours des hautes écoles, ceux-ci sont généralement enseignés au sein même de l'école. En outre, à chaque quartier son ambiance, si tu souhaites être au calme, tu ne choisiras donc pas le même quartier qu'un étudiant qui préfère être proche des points chauds de l'Animation.

- *Le Centre urbain*

Son nom parle de lui-même, tu loges en plein centre ou non loin. Tu n'auras ainsi pas la chance de traverser les quelques contrées boisées du campus, mais tu jouiras d'un accès quasi immédiat aux commerces et bâtiments universitaires. Si le prix ne t'a pas rebuté, le bruit et l'agitation de certaines rues pourront te faire regretter ton choix.





- *L'Hocaille*

Tu te sens l'âme d'un(e) montagnard(e) ou plus généralement, d'un(e) « sportif(ve) » ? Ce quartier est fait pour toi. C'est bien connu, Louvain-la-Neuve est une cuvette, et bien l'Hocaille est l'un de ses flans. Mais une fois arrivé(e) au sommet, tu auras un accès quasi illimité au centre sportif de Blocry, aux Bois des Rêves et de Lauzelle... Tout ce dont un(e) étudiant(e) a besoin pour décompresser !

- *Lauzelle*

Pour certain(e)s, il s'agit du quartier le plus tranquille et paisible du campus. Enfin, « tranquille »... comme dans une ville étudiante en tout cas. Ses coins verdoyants te permettront de souffler dans ce monde de béton.

- *La Baraque*

Il y a des choses à voir et à découvrir à Louvain-la-Neuve, oui ! Outre les logements étudiants, tu pourras te promener dans les rues et voir apparaître, comme par enchantement, des roulotés et huttes bariolées, et d'autres habitations atypiques (qui ne sont pas dédiés aux étudiants !)

- *Le Biéreau I et II*

Si tu ne sais pas koter dans le centre, ce quartier est une bonne solution de substitution pour être quasi prêt de tous à un prix « plus attractif ». En effet, ce quartier est idéalement situé entre le bas et le haut de la ville. Siège stratégique, il conviendra ainsi à tous les cursus.

- *Les Bruyères*

Nous pouvons distinguer le « vieux » et le « nouveau » Bruyères. Le vieux Bruyères est proche des commerces, des auditoriums et

du lac, mais est néanmoins bruyant notamment en début d'année académique durant la période des baptêmes (qui ne dure pas plus de trois semaines, rassure-toi). Le nouveau Bruyères est quant à lui plus éloigné du centre. Certes beaucoup moins bruyant, on n'y trouve cependant très peu de logement étudiant.

- *Les alentours et contrées éloignées*

Les étudiants peuvent enfin opter pour un logement excentré, à quelques dizaines de minutes de marche ou de vélo de tout bâtiment universitaire. Le cadre est idyllique pour certain, dénué de tout charme estudiantin pour d'autres. Si tu choisis cette option, vérifie bien la fréquence et les horaires des transports en commun... En effet, le vélo sous la pluie ou un lendemain de guindaille, c'est vite moins pittoresque !

Tu veux à tout prix fuir le bruit, ou tu cherches désespérément l'ambiance estudiantine ?

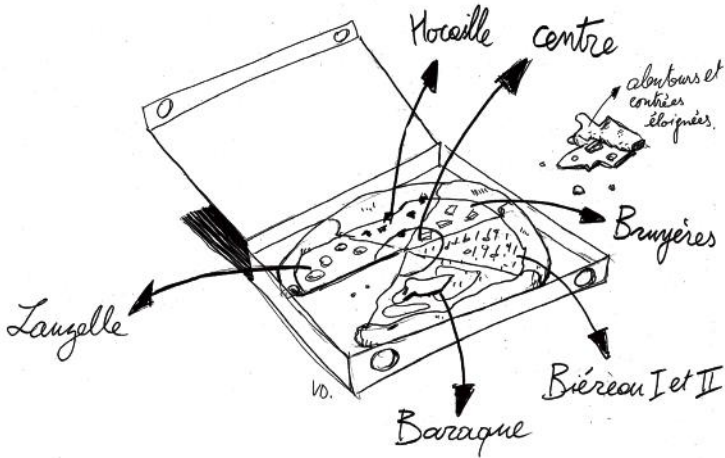
Dans ce cas, qu'importe le quartier, évite/fonce dans les rues (et ses alentours !) alignant les cercles et régionales, ainsi que les kots à projets qui, bien qu'intéressant quant à leurs activités, peuvent également être la source de nuisances. Par exemple, il y a beaucoup de cercles, régionales et kap's dans :

- La rue des Blancs chevaux (Hocaille - bas de la ville).
- La rue des Bruyères (Bruyères - bas de la ville).
- La rue Charlemagne (Centre – bas de la ville)
- La rue des Wallons (Centre/Biéreau- haut de la ville).
- La place des Sciences (Biéreau – haut de la ville) C'est là qu'on retrouve la plus forte concentration des salles de guindaille. Ceux qui cherchent le calme éviteront également les petites ruelles avoisinantes.





CHOISIS TON QUARTIER.



D. LA DURÉE DU BAIL ?

Dix ou douze mois, prenant cours le 1^e ou le 15 du mois ?

En fait, un, deux ou six mois, tout est permis si le propriétaire est d'accord, mais le plus souvent, soit tu loues en dix mois et tu rentres chez toi durant les vacances, soit tu loues en douze mois. Il faut savoir qu'il est très facile de retrouver un logement en été en cas de seconde session surprise ou de job sur le site. Privilège donc le bail de dix mois, pour des motifs financiers. Mais sache que les contrats de dix mois se font rares, évidemment, puisqu'ils font prendre le risque au propriétaire de voir son logement en chômage locatif durant deux mois. Il y a dix ans, les contrats douze mois se sont généralisés et aujourd'hui, il n'y a quasi plus que l'UCL qui maintienne les baux de 10 mois.

Généralement, les contrats de bail prennent cours le 15 du mois de septembre, pour se terminer le 15 juillet (bail de 10 mois) ou le 15 septembre suivant (bail de 12 mois). Mais, il peut arriver que ton bail de 10 ou 12 mois commence à courir dès le 1^e septembre.

E. LA PREMIÈRE VISITE

Il y a encore de nombreux étudiants qui signent un contrat sans même avoir vu leur logement. La première visite est pourtant très importante pour éviter les surprises. Quelques conseils :

- Prépare à l'avance tous les documents dont tu pourrais avoir besoin.
- Arrive un peu en avance pour prendre le temps de te promener dans le quartier si tu ne le connais pas, de t'interroger sur la situation des lieux.
- Propose à un ami ou un proche de t'accompagner pour qu'il puisse voir l'appartement d'un autre œil.
- Si tu visites ton futur logement en période de cours, tu rencontreras certainement le « futur ancien locataire ». N'hésites pas à lui poser des questions : sur le propriétaire/ agence/UCL, sur le quartier, l'ambiance du logement (quand il s'agit d'un communautaire par exemple), sur l'accessibilité des lieux en voiture, ... et sur tout ce qui te préoccupe.



S'ENTENDRE SUR UN CONTRAT



Tu as fait ton choix, et l'on peut maintenant t'appeler « le preneur ». Il ne te reste plus qu'à t'entendre sur un contrat avec le propriétaire, que l'on appelle « le bailleur. »

A. ORAL OU ÉCRIT ?

Selon la formule que tu choisis, tu peux être amené à t'accorder avec ton propriétaire sur un bail verbal ou un bail écrit. Bien que ce dernier soit la norme, il arrive par exemple que des étudiants arrivés sur le tard logent temporairement chez un particulier qui privilégie le bail verbal. Attention, ce type de bail verbal n'est pas une location sans bail... et la loi protège autant le bail verbal que le bail écrit !

- ⇒ Fais particulièrement attention au bail verbal parce qu'il est parfois pratiqué quand quelque chose n'est pas clair (non-respect des normes pompiers, par exemple.) De plus, avec un bail verbal tu n'as aucune preuve du début de la location ni du montant du loyer.
- ⇒ Dans tous les cas, dès que tu verses de l'argent, demande un reçu mentionnant la date, l'adresse du kot, et ce à quoi il correspond (caution, loyer, etc.).

B. SUR QUOI S'ACCORDE-T-ON ?

Premier conseil : prends le temps. Prends-le notamment pour lire le contrat de bout en bout. S'il y a une clause qui pose problème, tu

peux très bien demander au bailleur de la rediscuter : la signature du contrat, c'est le moment de négocier !

Vérifie d'abord que le contrat est bien complet, qu'il contient au moins l'adresse, le loyer, la caution, le montant des charges, et les clauses de résiliation.

Pense ensuite à ce qui est prévu en matière de départ anticipé. Parfois le contrat est très souple sur ce point (tu dois trouver un remplaçant), mais parfois un préavis et une indemnité non négligeable empêche la résiliation dudit contrat. Dans tous les cas, discute avec le propriétaire des clauses de résiliation.

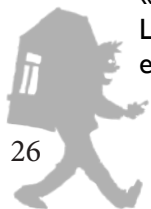
⇒ *Que se passe-t-il si j'abandonne mes études, par exemple ?*

Si cela n'est pas interdit dans le contrat, il est toujours possible de sous-louer une chambre ou un appartement, ou de le céder à un nouvel occupant. Quelle différence ? Dans le premier cas, on crée un nouveau bail, mais le preneur devient bailleur. C'est souvent le cas pour les étudiants Erasmus, par exemple. Attention, l'ancien occupant reste toujours tenu par ses obligations auprès du propriétaire, notamment si, par exemple, le nouvel occupant ne paye pas son loyer. Pour éviter ce genre de désagréments, pense à demander à ton propriétaire qu'il signe avec toi une convention qui met fin à tes obligations, ou cède simplement le bien pour le reste de la durée du contrat.

Enfin, avant de signer, lis attentivement le règlement d'occupation ou les clauses spécifiques du contrat.

Attention, sache qu'aucun contrat ne peut stipuler qu'il t'est interdit de loger des amis ou de recevoir des visites, c'est en contradiction avec le droit au respect de la vie privée. De même, il est également interdit au propriétaire de se réserver un droit d'entrer « sans prévenir », c'est une violation de domicile.

Le propriétaire peut par contre prévoir une clause de solidarité entre les différents coko-teurs. Cela signifie que, si un de tes coko-





teurs arrête de payer son loyer, le propriétaire pourrait te demander de payer le loyer à sa place. Cette clause est évidemment à éviter.

C. LA GARANTIE LOCATIVE

La garantie locative est généralement d'un mois, mais rien n'interdit le propriétaire d'en demander deux, voire trois. Si tu loges dans un logement UCL, la garantie est bien souvent limitée à 150€. Deux formules possibles : le dépôt sur un compte bloqué, procédure relativement lourde mais qui permet de conserver des intérêts, ou la remise en mains propres, plus souple, mais moins sûre. Dans ce second cas, exige au moins un reçu daté et signé.

- ⇒ Privilégie le placement de ta garantie locative sur un compte bloqué. Ce moyen représente deux avantages : tu perçois des intérêts durant toute la durée du bail (même si actuellement les taux sont très faibles) et surtout, le propriétaire ne peut pas débloquent l'argent sans ton accord.

En ce qui concerne les charges, si elles sont variables, il est toujours possible de demander des justificatifs au propriétaire. Par contre, si elles sont forfaitaires, celui-ci ne pourra jamais les rehausser de façon unilatérale, ou solliciter un complément (même s'il vient avec des factures.)

D. L'ÉTAT DES LIEUX

Les deux parties procèdent de concert à l'état des lieux, et le signent ensemble. L'état des lieux n'est pas obligatoire, mais il le devient dès qu'une des deux parties le demande. Afin d'éviter des ennuis à la sortie, voici quelques conseils :

- Sois présent ! C'est impératif. Si tu manques le rendez-vous, demandes-en un nouveau. Il arrive encore trop fréquemment que certains bailleurs procèdent à des états des lieux supposés contradictoires mais sans les preneurs.

Le mieux est de pouvoir discuter d'emblée sur ce qui peut faire débat.

- Si tu le peux, fais l'état des lieux avant d'y installer quoi que ce soit, il sera nettement plus facile d'examiner l'ensemble.
- N'hésite pas à être très minutieux lors de l'état des lieux d'entrée : note les taches, les dégâts que tu constates sur les meubles ou l'électro-ménager... Très important également : n'oublie pas d'ouvrir/fermer les vannes de radiateurs, les rideaux, les robinets, etc Si ça coince, tu le remarquera directement. Tout ce qui est écrit dans l'état des lieux d'entrée ne pourra pas t'être reproché à la sortie !
- Il est toujours possible de faire appel à un expert, mais cela peut coûter cher. Sache que si c'est le propriétaire qui mandate un expert sans ton accord, c'est légalement à lui de payer 100% des frais d'expert. Les frais sont divisés entre propriétaire et locataire dans le seul cas où vous faites venir un expert de commun accord (cela peut être repris dans une clause du contrat par exemple).
- Enfin, n'hésite pas à préciser ce qu'il est indiqué sur l'état des lieux. En effet, chacune des parties n'a pas forcément la même définition de «bon état», «état moyen»...

E. L'ASSURANCE

Le locataire doit souvent s'assurer en responsabilité civile vis-à-vis du propriétaire et des tiers. Il est en effet tenu pour responsable des incendies qui pourraient survenir pendant la location par exemple.

S'assurer soi-même et assurer son logement est plus facile qu'on ne le pense : il suffit de te rendre chez un assureur (ta banque





te proposera certainement ce service) et c'est réglé en quelques minutes. L'assurance la plus fréquente couvre les dégâts des eaux, l'incendie et les bris de vitre. Tu peux éventuellement demander également une extension pour le vol.

Une autre solution est d'étendre l'assurance habitation et familiale de tes parents pour ton kot. C'est extension est généralement prévu dans le contrat de tes parents. Cependant attention, tes parents doivent absolument prévenir leur assureur de ta location !

Sache que la loi oblige le bailleur à te rendre les intérêts de la garantie, que ce soit en liquide ou sur un compte bloqué.

Assurer ton bien peut te paraître superflu et très cher (une extension revient en moyenne à 100 € par an, une assurance complète à 200 €, attention cela varie en fonction des assureurs). Cependant, un incendie, un dégât des eaux ou même simplement le remplacement d'une vitre te coûtera bien plus cher sans assurance...

Avant d'effectuer ces démarches cependant, renseigne-toi auprès de ton propriétaire. Certains ont une assurance incendie avec abandon de recours. Cela signifie que, en cas de sinistre, l'assurance du propriétaire s'engage à rembourser les dégâts sans se retourner contre le locataire par la suite. Dans ce cas, il est donc inutile que le locataire prenne sa propre assurance incendie.





A. LES ÉVENTUELLES RÉPARATIONS

Lorsqu'il s'agit de faire une réparation dans un logement UCL, contacte le bureau du service logement de ton quartier pour lui donner les informations précises. Un ouvrier viendra alors réparer le dégât. Note bien que cette réparation est à ta charge... Pour changer une ampoule ou déboucher son évier, le faire soi-même sera donc plus économique !

Dans le secteur privé, en matière de réparations, il faut établir une distinction claire : qui est responsable des réparations dans le logement privatif ? C'est le propriétaire ou l'agent immobilier s'il est mandaté. Mais qui est responsable des réparations dans le communautaire ou dans les communs ? C'est le syndic de copropriété de l'immeuble, qui peut tout à fait être une société.

Attention, si le bailleur est tenu d'effectuer toutes les réparations nécessaires pour garder les lieux en bon état ; c'est-à-dire qu'il doit prendre à sa charge les grandes réparations, les grands travaux d'entretien, les réparations occasionnées par la force majeure, la vétusté et l'usure normale ; le locataire doit quant à lui entretenir le lieu loué. Il prend à sa charge les « menus-entretien ». Ainsi, il doit veiller aux réparations locatives : ce sont les réparations moins importantes mais fréquentes, liées à l'utilisation de l'habitation et qui ne sont pas occasionnées par la force majeure, l'usure ou la vétusté. Il s'agit des biens "consommables" comme par exemple, changer une ampoule.

De plus, le locataire doit rapidement alerter le bailleur en cas de problème sous peine que les réparations soient facturées au





locataire. En effet, le locataire, puisqu'il occupe les lieux, est en meilleure mesure pour percevoir les réparations nécessaires. Le bailleur pourra aussitôt intervenir, empêchant ainsi que les dégâts ne prennent plus d'ampleur. Par ailleurs, un locataire qui provoque un dégât suite à une faute ou de la négligence de sa part, devra lui-même veiller aux réparations nécessaires (par exemple, un dégât des eaux du à la non fermeture d'un robinet)

Les agences, présentées souvent sous leur mauvais jour, doivent donc souvent recueillir l'accord du syndic avant d'entamer de gros travaux, ce qui peut parfois prendre du temps, et explique certains délais.



Ces derniers temps, certaines agences ont néanmoins réaffirmé leur engagement à entendre les revendications des locataires. En particulier, Dynamic Immo, Eckelmans, l'agence de l'Aiglon et Graas Brison se sont engagées à ;

- ⇒ Fournir une information sur le déroulement des travaux : dans un délai de 10 jours ouvrables après la demande écrite (papier ou e-mail) de la part du locataire, les agences s'engagent soit à effectuer les réparations demandées soit à informer le locataire du déroulement des travaux.

- ⇒ Éviter les mauvaises surprises quant au coût des dégâts commis par le locataire : les agences comptent afficher dans chaque communautaire une tarification des dégâts sous la forme d'une fourchette de prix pour ce qui concerne la valorisation des dégâts commis dans le communautaire. Elles comptent également fournir en annexe du contrat de bail une tarification des dégâts pour ce qui concerne la valorisation des dégâts commis dans la chambre. N'hésite pas à demander cette annexe auprès de ton agence !
- ⇒ Effectuer un check-up au minimum une fois par an : un check-up des logements est en effet nécessaire pour permettre à l'agence d'identifier les priorités dans les réparations à faire.

B. LES ÉVENTUELS PROBLÈMES AVEC LE BAILLEUR

Liquidation de garantie locative qui traîne longtemps, refus de dépôt de la garantie sur un compte bloqué, charges excessives... même si tu penses être dans ton droit, tu ne peux pas forcer l'autre partie.

Dans un premier temps, contacte ton bailleur et essaie de dialoguer. Cette première étape est nécessaire et importante pour instaurer une confiance mutuelle.

S'il ne te répond pas, pense à envoyer un recommandé mettant en demeure ton propriétaire d'effectuer les travaux/de te rembourser ta garantie locative/etc. La mise en demeure a souvent plus d'effet qu'un simple mail !

- ⇒ Pour toutes questions, contacte le Syello.

Bureau de l'AGL, rue des Wallons 67 (2^{ème} étage).
010/450.888 – info@syello.org
www.syello.org





Si ton propriétaire fait la sourde oreille, sache que la procédure auprès du juge de paix est gratuite et que tu n'as pas besoin d'avocat. Le juge va tenter la conciliation, et si cela ne fonctionne pas, alors seulement tu peux t'engager dans une procédure judiciaire. Certains l'ont déjà fait.

- ⇒ Si tu doutes, n'hésite pas à recourir à l'aide juridique de première ligne. C'est gratuit aussi. Il y a un bureau d'Aide juridique à Wavre, à l'hôtel de ville, où les permanences se tiennent chaque lundi à partir de 14h (il faut s'inscrire entre 13h et 14h30).
- ⇒ Si c'est une agence immobilière qui use de pratiques douteuses, contacte l'institut des agents immobiliers (www.ipi.be).



C. ECONOMISER EN RÉDUISANT LES CHARGES

I. Profiter de l'énergie gratuite

- Place ton bureau en face d'une fenêtre permet de bénéficier gratuitement de la lumière du jour.
- Des plaques de cuissons restant chaudes en moyenne 15 minutes après avoir été éteintes.
- En laissant décongeler des aliments (pour le lendemain ou le soir même) dans le frigo, ce dernier doit dépenser moins d'énergie pour maintenir sa température.

2. Investir un peu pour économiser beaucoup

- Les ampoules à basse consommation peuvent fortement réduire une facture d'électricité. Il existe également des ampoules LED qui sont encore moins énergivores (20 LED utilisent l'équivalent d'énergie d'une ampoule à incandescence!).
 - Les appareils en veilles consomment presque autant que s'ils étaient allumés. Une multiprise à interrupteur te permet de pouvoir tout couper d'un coup. Il en va de même pour les chargeurs de gsm et d'ordinateurs portables.
- Vérifie les joints du frigo : qui dit air qui s'échappe dit consommation d'énergie en plus.





3. Les trucs énergivores

- Les ampoules halogènes : comme leurs cousines à incandescence, elles consomment énormément d'énergie (jusqu'à 50 fois plus qu'une ampoule à basse consommation)
- Ne place pas les restes de repas au frigo ou au congélateur tant qu'ils sont chaud : les appareils pompent alors davantage d'énergie.
- Un micro-ondes est 10 fois moins gourmand en énergie qu'un four traditionnel !
- Il n'est pas nécessaire de maintenir la température du frigo en-dessous de 5°C

4. Les bons réflexes

- Dégivre ton congélateur tous les quadrimestres : la couche de glace ne doit en effet jamais dépasser les 3mm d'épaisseur, sans quoi le froid circule moins bien et le congélateur doit consommer plus d'énergie.
- Un couvercle sur une casserole, ça peut changer beaucoup de choses...
- Ferme le robinet quand tu te brosses les dents et fais la vaisselle.
- Place une bouteille de 2L remplie dans la cuve de la chasse d'eau du WC (qui peut représenter jusqu'à 40% de la consommation en eau de ton kot !)
- Eteint les lumières quand tu sors d'une pièce.
- Chauffage+fenêtre ouverte = perte d'énergie...

5. Les choses à contrôler

- Le radiateur n'a-t-il pas besoin d'être purgé ?
- Une fuite dans les canalisations peut te faire perdre jusqu'à 100L d'eau par jour !
- Y a-t-il un économiseur d'eau sur ton/tes robinet(s) ? Ces derniers peuvent pourtant réduire ta consommation en eau de moitié !
- Avant d'aller te coucher, vérifie le compteur d'eau puis revérifie-le le lendemain matin. S'il y a du changement, c'est qu'une fuite est possible quelque part...

6. Et puis...

Astuce: remplacer des ampoules à incandescence d'un kot par d'autres à basse consommation implique qu'on peut les récupérer à la fin du bail (tant qu'on conserve les ampoules d'origine)

L'eau du robinet est parfaitement potable à Louvain-la-Neuve. En boire te permet de réduire tes dépenses quotidiennes ainsi que ta production de déchets.

Trier pour bien recycler, cela ne permet pas de réduire la consommation, mais c'est du bon sens. À Louvain-la-Neuve, on trie comme ailleurs. Beaucoup d'étudiants pensent à tort qu'il ne sert à rien de trier car les différents sacs poubelles partent dans le même camion. Cette affirmation est vraie pour autant que l'on ne respecte pas les jours de ramassage indiqués sur le calendrier

de la ville. Ce calendrier, si tu ne l'as pas reçu à ton kot, est disponible sur internet. (<http://www.ibw.be>) Concernant les sacs poubelles, U.C.L logement fourni à ses locataires des sacs poubelles ordinaires et P.M.C, alors que si tu vis dans un kot qui dépend d'une agence tu devras toi-même acheter ces





sacs au magasin. Ces sacs bleus ne sont pas hors de prix et constitue un réel geste pour l'environnement!

- Savais-tu que le verre est recyclable à 100% et à l'infini?
- Savais-tu qu'on peut faire un polar avec une trentaine de bouteilles plastiques? Pourtant seules 40% des bouteilles sont triées.
- Savais-tu qu'une tonne de papier recyclé, c'est 900kg de nouveau carton?



D. TRUCS ET ASTUCES POUR RÉDUIRE TES FRAIS LORS DE L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

L'état des lieux de sortie est parfois synonyme de mauvaise surprise, pour éviter une facture trop salée, inutile de te dire de prendre soin de ton kot durant toute l'année.

Quelques petits conseils:

- Lorsque que tu reçois ton état des lieux en début d'année,

Astuce: si malgré tout tu ne préfères pas boire d'eau du robinet, tu peux toujours investir dans une carafe filtrante (style Brita®) dont récupéreras l'investissement dans toutes les bouteilles que tu n'auras pas achetées. Plus économique encore, tu peux placer ta carafe d'eau durant 12 heures au réfrigérateur : le froid filtrera les bactéries autant qu'une carafe filtrante !

regarde bien si la description correspond bien à la réalité. N'hésite pas à faire parvenir à ton propriétaire tes modifications ou ajouts. Pour qu'ils soient pris en compte, tu dois remettre ce document dans le mois suivant l'établissement de l'état des lieux.

- Durant l'année, lorsque tu rencontres un problème technique qui n'est pas dû à l'usage que tu fais du kot (humidité, fissure, ...), il est essentiel que tu le signales au plus vite à ton propriétaire. Dans le cas contraire, il est en droit de te réclamer une indemnité compensatoire en fin d'année.
- Lorsque tu quittes le kot, pense à le rendre vraiment propre en n'oubliant pas quelques détails qui ont leur importance: nettoyer la hotte et changer son filtre, nettoyer les vitres, les tentures, bouger les meubles, débarrasser l'éventuel balcon, nettoyer les taques du four, le haut des armoires, ...
- Au cours de l'année, essaye d'éviter de fumer dans un endroit confiné: bien souvent l'odeur sera persistante. Selon l'exigence du propriétaire, tu seras peut-être amené à devoir payer une peinture des lieux, un traitement spécifique ou une indemnité compensatoire.
- Lorsqu'un petit élément du kot est à réparer, à remplacer (ampoule, robinet qui fuit, évacuation d'eau bouchée, ...), n'hésite pas à le faire toi-même. Tu économiseras ainsi les frais de réparation généralement plus élevés, les frais de déplacements que pourrait te comptabiliser la personne qui fait l'état des lieux de sortie.



POUR FINIR...



Soit donc bien vigilant à tes droits et tes devoirs. Garde toujours un maximum de traces écrites des échanges que tu as avec ton agence ou ton propriétaire privé. Chouchoute ton kot et profite bien de la vie que tu vas y vivre.

Le SYELLO est disponible en cas de question ou de litige. Cela dit, n'attends pas qu'il soit trop tard pour prendre contact.



COMMENT S'ENGAGER DANS LE SYELLO ?

Tu es étudiant en droit et tu es toi aussi motivé pour donner des conseils juridiques ? Les formations sont organisées au début de chaque quadrimestre, n'hésite pas à nous contacter pour avoir plus d'informations.

Tu es étudiant (peu importe la fac) et tu es intéressé pour t'engager dans toutes les autres activités du Syello (lobby, communiqué de presse, informations, etc.) ? Le Syello recrute toute l'année !

info@syello.org



Le Guide du kotard est une publication du Syndicat des étudiants locataires (SYELLO). Ce petit guide pratique t'apprendra tout ce qu'il y a à savoir pour ne pas koter en touriste et que ton voyage à Louvain-la-Neuve se fasse sans mésaventure immobilière.

Le Syello est un service gratuit géré par des étudiants au service des étudiants.



Plus d'infos sur syello.org

contact:

info@syello.org

010/45.08.88