



**infor'
Jeunes
huy**

contact.huy@inforjeunes.be
085/21.57.71

LA FIN DU BAIL

Avant l'échéance du bail ?

Sauf si la possibilité est stipulée dans le contrat, il n'est pas possible, ni pour le locataire, ni pour le propriétaire, de mettre fin au contrat de bail avant son échéance.

A l'échéance du bail

Le bail peut prendre fin automatiquement à l'arrivée du terme convenu dans le contrat de bail. Le bail s'arrête de plein droit, sans qu'un préavis ne soit notifié.

Attention !

Si le locataire continue à occuper le lieu au-delà de la date de fin prévue dans le contrat, et que le bailleur ne demande pas à son locataire de partir, le bail se poursuit aux mêmes conditions et pour la même durée que le bail initial.

RÉSILIATION

Résiliation de commun accord

Si le contrat de bail ne contient pas de dispositions relatives à la fin du contrat, il est possible de la négocier entre locataire et bailleur. Si ces négociations aboutissent à un accord, il est conseillé de le constater par écrit.

Attention !

Le propriétaire qui s'obstine à refuser toutes les propositions de son locataire, pourra voir ces refus condamnés pour abus de droit devant le juge de paix.

Résiliation unilatérale prévue dans le contrat

La résiliation unilatérale n'est possible que si elle est prévue dans le contrat. En général, les contrats de kot étudiant prévoient cette possibilité.

Par exemple : le locataire pourra y mettre fin en cas d'arrêts d'études, de décès d'un parent, etc.

Dans ce cas, il faut respecter ce que le contrat prévoit. Il peut être prévu que l'étudiant puisse rompre le contrat de bail s'il paie une indemnité d'un mois, s'il trouve un remplaçant, ou s'il prévient trois mois à l'avance.

En cas de manquement aux obligations

Lorsqu'une des parties ne remplit pas ses obligations, l'autre partie peut demander au juge de paix la résolution judiciaire pour inexécution fautive. Le juge de paix évaluera si le manquement est suffisamment grave pour entraîner la rupture du contrat.



**infor'
Jeunes
huy**

contact.huy@inforjeunes.be
085/21.57.71

Attention !

Pour l'étudiant qui a fait de son kot sa résidence principale et qui a signé un bail de longue durée, la durée des préavis et le montant des indemnités sont prévus par la loi. Pour les baux de courte durée, s'il ne prévoit rien, le contrat ne peut être résilié que de commun accord, ou devant le juge pour inexécution fautive.

FORMALITES DE FIN DE BAIL

Les visites en fin de bail

Le locataire ne peut refuser au propriétaire de faire visiter les lieux à des candidats locataires.

Une clause peut être insérée dans le bail et stipuler la date de début et la fréquence de ces visites. S'il n'y a pas de clause dans le contrat, l'usage veut que ce droit de visite soit établi au minimum 3 jours par semaine à raison de 2 heures par jour, à convenir avec le locataire.

Le locataire ne peut pas non plus s'opposer à l'apposition d'affiches "à louer".

Obligations du locataire en fin de bail

A l'issue du bail, le locataire doit :

- Rendre les lieux en bon état et payer les éventuels dégâts ;

S'il y a eu un état des lieux d'entrée, le locataire doit rendre le logement dans le même état que lorsqu'il y est entré. Si des dégâts qui n'étaient pas mentionnés dans la description sont apparus, le locataire doit les réparer à ses frais, sauf s'il s'agit de dégâts causés par la vétusté, par la force majeure ou par l'usage normal des lieux.

Sans état des lieux d'entrée, le locataire est censé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de la location sans pouvoir être rendu responsable des dégâts éventuels (sauf preuves accablantes).

- Clôturer les comptes de consommation et de charges ;

S'il existe des compteurs collectifs ou des calorimètres, le locataire veillera à relever, en présence du bailleur, l'index de consommation. Ce relevé sera signé par le locataire et le propriétaire. Le locataire veillera aussi à faire fermer les compteurs ouverts à son nom.

- Remettre les clefs ;

Un bailleur qui aurait accepté la remise des clefs sans aucune réserve, est généralement considéré comme ayant renoncé à réclamer des dégâts locatifs. Il est conseillé au locataire d'obtenir un reçu daté et signé. Si tous les décomptes n'ont pu être établis, cette réserve sera mentionnée sur le reçu. Un bailleur qui aurait accepté la remise des clefs renonce à réclamer des dégâts locatifs, mais il peut toujours recourir au juge de paix pour tenter de faire valoir ses droits.