

**Le guide du**

# **Kotstar**

**Louvain  
-la-Neuve**



**Habiter en  
toute sérénité**

Une publication de l'Assemblée  
Générale des étudiants de Louvain.





« Le Guide du Kotard »

Ce guide est le fruit du travail des représentants étudiants, et s'inspire notamment du Colloque étudiant organisé le 20 mars 2006 autour de la question *Une nouvelle place dans la ville, et la mienne ?*

Une prochaine édition s'attellera à détailler les spécificités du site de Louvain-en-Woluwe.

*Les étudiants qui ont été les plus impliqués dans la conception de ce fascicule sont Maxime Parmentier, Amélie Servotte, Michael Fivet, Alexis Jurdant, Thibault Helleputte, Romain Sohet, Stéphane Fontaine, Stéphanie Planche, et Serge Bibauw (appuyés par le staff : Catherine Mangez, Muriel Durant et Bruno Masquelier).*

*Merci également au SYELLO et particulièrement à Matthieu Degrez, Mathias Nabil El Berhoumi, Maxime Lambrecht et Jean-Baptiste Traversa.*

Pour tout renseignement complémentaire, n'hésitez pas à consulter le site [www.aglouvain.be](http://www.aglouvain.be) ou à prendre contact avec l'AGL :



Assemblée Générale des étudiants  
67 Rue des Wallons, 1348 Louvain-La-Neuve  
010/45.08.88 ou 010/47.81.52  
[www.aglouvain.be](http://www.aglouvain.be) - [agl@aglouvain.be](mailto:agl@aglouvain.be)

*Pour les aspects juridiques, ce document s'inspire pour partie de la brochure Kot étudiant' d'Infor-jeunes. Infor-jeunes regorge d'informations : [www.inforjeunes.be](http://www.inforjeunes.be) ou 070/233444*

TABLE DES MATIERES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SE LOGER</b>                                   | <b>6</b>  |
| CHOISIR TON LOGEMENT                              | 6         |
| <i>Les bonnes questions</i>                       | 6         |
| <i>Les différentes formules</i>                   | 8         |
| <i>La première visite</i>                         | 13        |
| <i>Les options</i>                                | 14        |
| S'ENTENDRE SUR UN CONTRAT                         | 15        |
| <i>Oral ou écrit ?</i>                            | 15        |
| <i>Sur quoi on s'accorde ?</i>                    | 16        |
| <i>La garantie locative</i>                       | 18        |
| <i>L'état des lieux</i>                           | 18        |
| <i>L'assurance</i>                                | 19        |
| GERER LES ALEAS DU QUOTIDIEN                      | 20        |
| <i>Les éventuelles réparations</i>                | 20        |
| <i>Les éventuels problèmes avec le bailleur</i>   | 21        |
| <i>Les aléas du quotidien communautaire</i>       | 22        |
| ECONOMISER EN REDUISANT LES CHARGES               | 24        |
| <i>Je profite de l'énergie gratuite</i>           | 24        |
| <i>J'investis un peu pour économiser beaucoup</i> | 24        |
| <i>J'évite les trucs énergivores</i>              | 25        |
| <i>J'adopte de bon réflexes</i>                   | 25        |
| <i>Je contrôle un truc ou l'autre</i>             | 26        |
| <i>Et puis...</i>                                 | 26        |
| <b>ANNEXE : GUIDE DES AGENCES</b>                 | <b>28</b> |

## Avant-propos

### ***Un guide pour se loger... en toute sérénité***

« Koter », comme on dit dans le jargon néo-louvaniste, 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 les mois de mars et avril que la plupart d'entre eux se lancent dans l'aventure. En fait, le marché du logement étudiant connaît une pénurie. Le plaisir de quitter le domicile parental s'accompagne donc aussi d'une certaine angoisse pour les étudiants néo-louvanistes, et il va devenir de plus en plus difficile de trouver des loyers abordables. Il n'y a pas si longtemps encore, un certain nombre d'entre nous dormaient même devant les agences immobilières la veille du premier jour où les listes de kots privés étaient rendues publiques, ou s'y rendaient aux premières lueurs de l'aube... Aujourd'hui, certaines choses ont été mises en place pour éviter ces situations. Les agences privées prennent des initiatives concertées et l'Université a réaffirmé, au sein même de son Conseil d'Administration, la volonté d'étendre son propre parc immobilier. Quoiqu'il en soit, 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



« Le Guide du Kotard »

surprises, mais surtout pour que choisir ton premier « chez-soi » reste un plaisir.

*La ville est compliquée : n'hésite pas à te procurer un plan au service logement ou au Point de Repère*

---

## Se loger

### Choisir ton logement

Ca y est, tu as ton plan dans une main, le guide des logements chez les particuliers dans l'autre, ou bien tu viens de passer au Service logement qui t'a proposé une adresse... tu dois faire ton choix. Voici quelques éléments auxquels il faut rester attentif.

### Les bonnes questions

Lorsque tu choisis ton logement, pense avant tout à t'y sentir bien, à te donner de l'espace. C'est une étape importante pour ne pas te sentir « à l'étroit dans tes études ». Prends par exemple le

*Pourras-tu disposer du calme nécessaire à la réussite de tes études ? Le quartier est-il suffisamment animé ? T'y sens-tu en sécurité ?*

temps d'y passer en soirée pour y sentir l'ambiance. Demande conseil autour de toi, les plus anciens étudiants connaissent souvent très bien les différents quartiers pour y avoir vécu.

Tu verras très vite que malgré sa taille réduite à première vue, Louvain-La-

Neuve rassemble un patchwork d'ambiances et de populations différentes, et que c'est à toi de faire ton choix ! Chaque quartier a son cachet bien à lui. La recherche de kot peut d'ailleurs offrir un bon prétexte pour visiter la ville dans ses recoins.

*Préfères-tu privilégier la proximité du centre ou plutôt les attraits d'un quartier décentré au fin fond de l'Hocaille ? Y es-tu proche d'amis ou de connaissances ?*

Ensuite, pose-toi la question du budget dont tu disposes. Les loyers néo-louvanistes restent en fait plus élevés que les loyers



« Le Guide du Kotard »

namurois ou liégeois, mais moins que les loyers bruxellois (même si pour un même loyer, on peut espérer plus grand à Bruxelles). Fais attention à bien intégrer à la fois le loyer et les charges locatives. Si tu loges dans un kot UCL, tu dois uniquement ajouter l'électricité à un loyer qui se cantonne généralement entre 185 et 250 €.

*Dans le secteur privé, tu peux compter que les charges représentent souvent environ un tiers du loyer mensuel complet.*

- ✦ Chaque année, l'UCL octroie *une réduction sur le prix des loyers* à près de six cents étudiants qui en font la demande.

Service d'aide  
Rue des Wallons, 10  
1348 Louvain-la-Neuve  
010/472002

Pose-toi aussi la question de la durée du bail. 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 n'est pas très difficile de retrouver quelque chose en été en cas de seconde session surprise ou de job sur le site. Privilégie 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.

## **Les différentes formules**

---

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 :

### **1. Les logements universitaires**

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

*L'UCL pratique des loyers abordables et un service incomparable.*



« *Le Guide du Kotard* »

permet le meilleur rapport qualité-prix. C'est pourquoi l'Université loge sur le site près d'un kotteur 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<sup>1</sup>, flats, appartements, studios, etc. A cela s'ajoutent également les résidences avec service.

- ↳ Tu peux d'abord opter pour le « kot » classique (entre 188 et 260€). 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 destinés aux célibataires sont donnés en priorité à ceux qui s'inscrivent en premier et deuxième baccalauréat. En deuxième cycle, le service logement peut mettre des « flats » à disposition, des studios, ou des appartements (pour les couples et familles).

- ↳ 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 !

---

<sup>1</sup> Comme les étudiants handicapés ou ceux bénéficiant d'aide ou logement (ils sont environ 600 parmi nous).



« Le Guide du Kotard »

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

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 intéressés 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.

↳ Autre particularité du site, les résidences avec service concilient la vie en appartement indépendant et un environnement étudiant pratique.

*Itinérís offre à une vingtaine d'étudiants de premier bac un accompagnement par une quinzaine d'étudiants de troisième bac ou de master. Il permet une transition adéquate entre le secondaire et l'universitaire, une initiation à la vie sociale et culturelle à l'université, et un certain suivi du travail.*

↳ Infos au 010/478240



« Le Guide du Kotard »

A côté de cette formule de parrainage, tu trouveras aussi des *chambres en foyer* (de 203 à 257€), au Biéreau et à l'Hocaille, avec un encadrement et des permanences assurées par des adultes (ainsi que d'autres services, comme des ordinateurs ou des salles de détente...).

- ✦ Pour plus de renseignements sur le logement UCL :  
Infor-logement  
Place Polyvalente 1  
1348 Louvain-la-Neuve  
010/472292 – permanences du lundi au vendredi  
(10h-12h et 13h-15h30)

## **2. La location chez un particulier**

Il y a du bon et du moins bon avec les locations chez les particuliers. Ce qui est plus caractéristique des particuliers, c'est qu'ils mettent parfois une partie de leur maison à disposition. Certains particuliers mettent également en location des maisons entières, comme c'est le cas à Vieusart à quelques minutes à pied, par exemple.

- ✦ 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).

## **3. La location via une agence immobilière**

Depuis le petit studio mezzanine jusqu'au 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,



« Le Guide du Kotard »

notamment dans les nouveaux quartiers, sont très « class », mais le luxe a rapidement un prix : le *prix*, précisément. Eckelmans maintient toutefois un quart de ces chambres dans une fourchette de prix allant de 200 à 220 €, charges comprises. Notons que la distinction entre location chez un particulier et location en agence est un peu artificielle, puisque les agences

*Grosso modo, les loyers les plus bas tournent aux environ de 150€ par mois, à majorer d'environ 85€ de charges, soit un coût mensuel de 230€.*

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.

*Voici le nom des différentes agences, dont tu trouveras les coordonnées sur le web.*

- ↳ Agence de l'Aiglon ([www.aiglon.be](http://www.aiglon.be))
- ↳ Eckelmans ([www.eckelmans.be](http://www.eckelmans.be))
- ↳ Dynamic Immo ([www.dynamic-immo.com](http://www.dynamic-immo.com))
- ↳ Agence de l'Equerre ([www.immo-genon.be](http://www.immo-genon.be))
- ↳ Immo Graas Brison

## **La première visite**

---

Il y a encore de nombreux étudiants qui signent un contrat sans avoir même 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.
- ↳ Commence par arriver 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. Pense entre autres aux éventuelles nuisances sonores. Les occupants ont-ils à se plaindre du manque de calme pendant la nuit ?
- ↳ Propose à un ami ou un proche de t'accompagner pour qu'il puisse voir l'appartement d'un autre œil.
- ↳ Tes futurs co-kotteurs ont-ils l'air un minimum sympathiques ? Il faut savoir qu'un certain nombre de résiliation du bail en cours d'année ont lieu à cause de mésententes entre co-kotteurs. Une petite discussion te



« Le Guide du Kotard »

permettra de « prendre la température » et de voir si le courant passe.

## **Les options**

---

Le système d'options te permet de témoigner de ton intérêt pour un logement tout en demandant un temps de réflexion. Quand tu loues à l'UCL, tu peux tranquillement aller prendre connaissance du kot qui t'a été attribué. Mais dans le privé, où l'on pratiquait encore il y a peu les options, ce n'est généralement plus possible. En effet, aux yeux des agences, cela allonge trop la période de recherche puisque certains groupes peuvent trop facilement bloquer des commus et certains étudiants se voient remballés d'options en options.

*Demande toujours à bénéficier d'un peu de temps de réflexion. Certaines agences acceptent de ne pas proposer à d'autres le kot de ton choix pendant une journée, le temps pour toi d'aller y jeter un œil et de te décider.*

## 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. »

### 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.) En plus, avec un *bail verbal* tu n'as aucune preuve du début de la location ni du montant du loyer.<sup>2</sup>
  - ☜ Dans tous les cas, demande toujours un reçu mentionnant la date, l'adresse du kot, et ce à quoi il correspond (caution, loyer, etc.).
- 

---

<sup>2</sup> En outre, un logement meublé loué par le biais d'un *bail verbal* est sensé être fait *au mois* et tu pourrais donc être gentiment prié de trouver autre chose d'un jour à l'autre.

### Sur quoi on s'accorde ? <sup>3</sup>

---

- ↳ 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, même si souvent, il faut accepter le tout.
- ↳ 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.

*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.)*

- ↳ Pense ensuite à ce qui est prévu en matière de **départ anticipé**. Parfois le contrat est très souple sur ce point (tu dois juste trouver un remplaçant<sup>4</sup>), mais parfois un préavis et une grosse indemnité viennent bétonner le tout. 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

---

<sup>3</sup> En Annexe, tu trouveras un comparatif des différentes agences, réalisé par le SYELLO, qui te permettra d'analyser ton contrat de bail et de voir à quoi tu t'engages.

<sup>4</sup> Attention aux clauses qui t'obligent à trouver quelqu'un, car en période creuse, cela peut parfois durer longtemps.



« Le Guide du Kotard »

un appartement, ou de le *céder* à un nouvel occupant. Quelle différence ? Dans le premier cas, on a un nouveau bail, mais le preneur devient bailleur. C'est souvent le cas pour les ERASMUS, par exemple. Attention, l'ancien occupant reste toujours tenu par ses obligations auprès du propriétaire, même 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.

- ↳ Avant de signer, lis attentivement le **règlement d'occupation** ou les clauses spécifiques du contrat.
  - ↳ Il n'est pas autorisé de stipuler que les visites sont interdites, ou que personne d'autre ne peut loger, c'est en contradiction avec le droit au *respect de la vie privée*.
  - ↳ Il est également interdit au propriétaire de se réserver un droit d'entrer, c'est une *violation de domicile*.
- ↳ Souvent, les parents sont amenés à co-signer le contrat ou à se porter « cautions solidaires ». Cela signifie simplement qu'ils sont tenus d'assurer le paiement du loyer par le locataire. Autant les avoir prévenus d'avance, voire les avoir sous la main ;)

## **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 100 €. 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.

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

## **L'état des lieux**

---

Les deux parties procèdent de concert à l'état des lieux, et le signent *ensemble*<sup>5</sup>. Ce n'est pas obligatoire de faire un état des lieux, mais si l'une des deux parties le demande, ça le devient.

- ↳ Sois là ! 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 quand même de pouvoir discuter d'emblée sur ce qui peut faire débat. Sache toutefois que si tu n'as

---

<sup>5</sup> L'état des lieux est dit « contradictoire » car les deux parties (locataire et bailleur donc) sont censées y participer



« *Le Guide du Kotard* »

pas été présent le jour de l'état des lieux, tu as le droit d'apporter des ajouts ou modifications à son compte-rendu. Cela prend du temps et demande d'être minutieux, mais t'évitera des ennuis au moment où tu devras récupérer ta garantie locative.

- ↳ 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.
- 👉 Il est toujours possible de faire appel à un expert, mais attention, cela peut coûter cher.

## **L'assurance**

---

Le locataire doit souvent faire assurer sa 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 (sauf s'il parvient à prouver qu'il n'en est pas responsable). En fait, c'est assez facile, il te suffit de te rendre chez un assureur et c'est fait en quelques minutes.<sup>6</sup> En règle générale, on te propose une assurance pour les dégâts des eaux, l'incendie et les bris de vitre, et tu peux éventuellement demander également le vol.

---

<sup>6</sup> Sauf si le contrat d'assurance de tes parents contient une extension pour les logements occupés par les enfants, ce que tu peux vérifier rapidement.

## Gérer les aléas du quotidien

### Les éventuelles réparations

Lorsqu'il faut faire une réparation dans un logement UCL, contacte le bureau du service logement de ton quartier pour leur donner les informations précises.

Dans le secteur privé, en matière de réparations, il faut faire 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 indépendante de l'agent immobilier.*

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)<sup>7</sup> de la part du locataire, les agences s'engagent soit à effectuer les

---

<sup>7</sup> Important : garde une copie de ta demande.



« Le Guide du Kotard »

réparations demandées soit à informer le locataire du déroulement des travaux.

- ✦ **Eviter 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.
  
- ✦ **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.

### **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, réparations qui tardent, même si tu penses être dans ton droit, tu ne peux pas forcer l'autre partie. C'est le juge de paix qui doit trancher. Avant de t'engager dans de telles démarches, il est donc toujours bon de discuter, ou d'envoyer un courrier qui peut parfois débloquer la situation.

- ↳ Si ça traîne, pense au recommandé qui fait parfois plus d'effets.
- ↳ N'hésite pas à passer au Point de Repère<sup>8</sup>, en face de la gare, pour obtenir des conseils.

---

<sup>8</sup> Rue des Wallons, 10 (TEL. 01047/2002)



« Le Guide du Kotard »

- ↳ Sache également qu'existe un *syndicat des étudiants locataires*, le SYELLO. Ils livrent un travail de lobbying auprès des agences et peuvent t'aider à te sortir d'un mauvais pas ([www.syello.be](http://www.syello.be)).

Si rien ne bouge, 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 marche 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](http://www.ipi.be)).

### **Les aléas du quotidien communautaire**

On l'a dit, la vie communautaire, c'est toute une aventure.

- ↳ Autant se mettre d'accord dès le début sur les principes de base, comme les charges, la répartition des frais de téléphone, sur ce qu'on met en commun (le papier toilette, le shampoing, le lait...)
- ↳ L'organisation des repas peut également aller du chacun pour soi au 'repas commu' hebdomadaire voire journalier.

*Les repas commu reviennent nettement moins cher, permettent souvent de gagner beaucoup de temps, et sont nettement plus sympa. Une cagnotte, une tournante, et c'est parti !*

- ↳ N'hésite pas à forcer un peu les choses au début, en marquant le coup en



« Le Guide du Kotard »

faisant une liste des anniversaires que l'on va fêter, par exemple, ou en invitant à un apéro les voisins de palier.

- ↳ Chacun peut facilement afficher son horaire, ce qui permet de mieux prévoir des activités ou des repas communs.

*Un petit tableau est aussi très pratique pour communiquer entre co-kotteurs : qui ramène le pain ? qui soupe ce soir ? quand est-ce qu'on se fait une sortie ensemble ?*

## **Economiser en réduisant les charges<sup>9</sup>**

Economiser en adoptant une multitude de gestes qui comptent, pour la consommation et pour l'environnement, voilà l'idée. C'est simple, cela peut faire fondre les factures, et pour la plupart, ce sont des gestes qui ne réduisent en rien notre niveau de confort.

### **Je profite de l'énergie gratuite**

- ↳ Place ton bureau à proximité d'une fenêtre plutôt que dans un coin, tu bénéficieras de la lumière du jour gratuitement... (mets-le de préférence perpendiculaire pour ne pas être gêné par les ombres).
- ↳ Quand tu cuisines, tiens comptes du fait que les plaques restent chaudes gratuitement encore de longues minutes après avoir été éteintes...

### **J'investis un peu pour économiser beaucoup**

- ↳ Les *ampoules à basse consommation* peuvent réduire considérablement ta facture d'électricité. Tu peux en placer dans ton kot et ton commu et les récupérer à la fin du bail.
- ↳ Ce sont des petites consommations mais continues : *les veilles*. Fais rapidement le tour ; radio, PC, télévision, magnéto, micro-ondes. Si tu achètes une *multiprise à interrupteur*, tu peux tout couper d'un coût. En évitant de

---

<sup>9</sup> Les conseils qui suivent ont été glanés notamment dans le *Petit livre vert du Défi pour la planète*.



laisser ta TV en veille 18h par jour, tu économiseras entre 50 et 150kW par an.<sup>10</sup>

- ↻ Tu peux aussi vérifier *les joints de ton frigo* en le fermant sur une feuille de papier. Si tu peux retirer la feuille facilement, il vaut mieux changer les joints, tu consommeras moins.

### **J'évite les trucs énergivores**

- ↻ Les halogènes dévorent l'énergie et grèvent ton budget. Elles consomment 25 à 50 fois plus que les ampoules à basse consommation.
- ↻ Fais attention à bien laisser refroidir tes plats avant de les placer au congélateur ou au frigo, sinon ceux-ci vont pomper davantage d'énergie.
- ↻ Inutile de faire descendre la température du frigo en dessous de +5°.

### **J'adopte de bon réflexes**

- ↻ Mettre une couche de pull en plus, ça te permettra par exemple de baisser ton thermostat de 20 à 19°, et de gagner 7% de ta consommation. Si tu loges en mezzanine, tu peux franchement te passer complètement du chauffage dès la mi-mai ! La nuit, une température de 17° environ est optimale pour le sommeil.
- ↻ Dégivre ton congélateur tous les quadrimestres, il consommera moins.
- ↻ Un couvercle sur ta casserole, ça change tout.

---

<sup>10</sup> Pour info, 1 kW/h (c'est-à-dire la consommation de 1000 watts pendant une heure), coûte environ de 0,13 €. Un chauffage électrique de 2000 watts (chose courante) coûte donc 0,25 € de l'heure ou encore 6 € par jour (s'il fonctionne en permanence).



- ↳ Laisser trois ampoules allumées un soir, quand tu sors ou que tu bosses, c'est comme faire une lessive à 60°. Un réflexe peut l'éviter.

### **Je contrôle un truc ou l'autre**

---

- ↳ Vérifie si ton radiateur n'a pas besoin d'être purgé.
- ↳ Avant d'aller te coucher, vérifie le compteur d'eau une première fois, puis à nouveau au réveil. S'il y a du changement, tu peux suspecter une fuite.
- ↳ La chasse du WC représente autour de 20% de la consommation de ton kot. Si tu lestais d'eau une petite bouteille plastique avant de la mettre dans la cuve de la chasse, tu pourrais réduire d'autant ta consommation à chaque utilisation !

### **Et puis...**

---

- ↳ L'eau du robinet est parfaitement potable à Louvain-la-Neuve, et elle permet d'économiser énormément par rapport aux bouteilles en plastique, et de réduire d'autant ta production de déchets.
- ↳ Trier pour bien recycler, cela ne permet pas de réduire la consommation, mais c'est du bon sens. A Louvain-la-neuve, on trie comme ailleurs.
  - ↳ 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 papiers recyclés, c'est 900kg de nouveau carton !



## **Conclusion**

Te voilà maintenant prêt à aborder ta vie de kotard à Louvain-la-Neuve.

Bienvenue sur le site !

## Annexe : Guide des agences

Par le SYELLO

### Quelques critères pour analyser un contrat de bail

- ↳ **Durée du bail :**  
10 mois (avec option sur les 2 mois d'été) ou 12 mois (pour la plupart des kots) ?
- ↳ **Garantie locative :**  
Quel est le montant ?  
Est-elle sur un compte bloqué au nom du propriétaire et du locataire ou versée au propriétaire ? Dans le cas où elle est versée au propriétaire, qu'en est-il des intérêts ?
- ↳ **Charges :**  
Sont-elles forfaitaires ou bien sont-ce des provisions ?<sup>11</sup>
- ↳ **Frais :**  
Quels frais sont facturés au locataire à la signature du contrat, mensuellement et après la fin du bail ?  
Que recouvrent-ils ?
- ↳ **Services d'entretien :**  
Y a-t-il un service d'entretien prévu dans le contrat ? Est-il obligatoire ? Ou s'agit-il d'une option que peut prendre le locataire ?
- ↳ **Location des meubles :**  
Les kots sont généralement loués déjà meublés, mais il y a quelques exceptions.

---

<sup>11</sup> Des charges provisionnelles sont plus avantageuses étant donné qu'elles reflètent mieux la consommation réelle.



« *Le Guide du Kotard* »

La location est-elle comprise dans le loyer, ou s'il y a des frais supplémentaires ?

↳ **Taxe :**

La taxe communale s'élève normalement à 90 €.

Comment est-elle payée ? Lors de la signature du contrat ou est-elle comprise dans le loyer ?

↳ **Réparations :**

Qu'est-ce que les conditions générales prévoient en cas de réparations ?

Quid des indemnités pour le locataire en cas de réparations/travaux rendant impossible l'usage du kot ?



## **Services des logements – UCL**

### **1. A savoir avant de signer**

---

**Durée :**

10 mois (avec option pour la signature d'un contrat vacances pour une durée de 2 mois) ou 12 mois.

**Cession et sous-location :**

Toute cession ou sous-location est interdite.

**Résiliation :**

J-3 : résiliation toujours possible avec indemnité de 38 €, pour autant que le contrat n'ait pas encore pris effet.

Contrats de 10 ou 12 mois : le preneur pourra y mettre fin uniquement dans les cas suivants

- A. arrêt définitif des études à l'UCL
- B. Mariage du preneur (pour les chambres en communautaire)
- C. Décès d'un des parents au 1<sup>er</sup> degré ou du tuteur

Dans ces cas-là, il y a un préavis de 30 jours (à payer) et une indemnité de 50€ (pour un kot) à verser.

Dans les autres cas, pas de résiliation possible : il faut tout payer (loyers et charges jusqu'à la fin du contrat).

Contrat de moins de 10 mois : pas de résiliation possible, il faut tout payer.

### **2. Que paye-t-on à la signature du contrat ?**

---

**Garantie :**

100 € (pour 1 chambre / studios et appartements = selon type)

Garantie versée sur un compte du bailleur.



« Le Guide du Kotard »

La garantie est restituée au plus tard le 31/12 de l'année de fin de bail. Si votre bail se termine le 15/07/07, la garantie vous sera rendue avant le 01/01/08.

**Frais :**

35 € de droits d'enregistrement.

**Pas de frais de location de meubles.**

Le kot est loué meublé, ce qui signifie qu'il ne faut pas louer les meubles.

**3. Que paye-t-on par mois et qu'est que cela comprend ?**

**Loyers :**

188 € à 260 €, charges comprises et selon le type de kot.

**Charges :**

*Eau* : charges forfaitaires

*Chauffage* : provision mensuelle

*Le montant des charges que le locataire paye chaque mois comprend donc un forfait pour l'eau et une provision pour le chauffage.*

*Electricité* : pas comprise dans les charges. La facture d'électricité (à payer tous les deux mois) est fonction de la consommation effective (compteur).

**Taxes :**

Le preneur doit payer la taxe de la Région Wallonne et une provision est prévue dans le montant du loyer pour les taxes communales.

**Service d'entretien :**

Compris dans les charges (passage une fois par semaine).

**4. Remarques**

**Etat des lieux :**

Tous les locataires d'un communautaire se donnent mandat pour représenter les autres locataires lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.



**Réparations :**

A charge du preneur : bris de vitres.

Obligation de maintenir en bon état de fonctionnement et de signaler les dégradations sous peine de dommage et intérêts. Si les travaux durent plus de 15 jours, le loyer sera diminué en proportion du temps et de la partie dont le preneur aura été privé.

**Assurance incendie :**

Pas de frais supplémentaires.

*Pour des informations précises, consultez l'annexe au contrat de location du Service des logements.*



## **Agence de l'Aiglon**

### **1. A savoir avant de signer**

---

**Durée :**

12 mois sauf stipulations contraires

**Cession et sous-location :**

Sous-location autorisée sous réserve de connaître le sous-locataire.

Pour la cession : suivant accord des propriétaires.

**Résiliation :**

Baux inférieurs à 3 ans : résiliation normalement impossible sauf accord expresse du bailleur

### **2. Que paye-t-on à la signature du contrat ?**

---

**Garantie :**

250 €

Versée sur un compte de tiers bloqué et rubriqué.

**Frais :**

80 € pour états des lieux entrée et sortie (à ne payer qu'une fois si l'on reste à la même adresse plusieurs années)

**Taxes :**

Taxe communale incluse dans le loyer en 12 x 7,50 euro

### **3. Que paye-t-on par mois et qu'est que cela comprend ?**

---

**Loyers :**

Loyers indiqués sur les baux, en ce inclus les charges et taxes.

**Charges :**

Forfaitaires, sauf l'électricité.

Fourchette de prix hors électricité : compter +/- 15 €/mois suivant le locataire.



**Service d'entretien :**

Entretien des parties communes réalisé via le syndic et payé par le propriétaire dans ses charges mensuelles, mais pas systématiquement le cas.

**4. Remarques**

**Etat des lieux :**

Privatif à l'entrée et la sortie des lieux.

Dans les parties communes : suivant dates affichées par l'expert désigné par la copropriété.

**Réparations :**

Suivant les normes expliquées dans ce guide.

**Assurance incendie :** Comprise dans le prix.

**En cas de perte des clefs :**

La copropriété, pour des raisons de sécurité, oblige la personne qui a perdu sa clef protégée à changer à ses frais le cylindre protégé et à donner une nouvelle clef à chaque locataire<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Attention, cela peut coûter très cher !

## **Dynamic Immo**

### **1. A savoir avant de signer**

---

**Durée :**

12 mois

**Cession et sous-location :**

Le locataire ne pourra céder tout ou partie des lieux loués sans en avoir obtenu l'autorisation écrite préalable du bailleur.

**Résiliation :**

On ne peut mettre fin anticipativement au contrat de bail que dans les cas suivants :

- A. maladie prolongée,
- B. décès d'un parent ou tuteur
- C. interruption des études.

Résiliation uniquement après le 15 octobre (+attestation d'inscription à la faculté ou d'une autre école).

Préavis d'un mois. Si non respect du délai : indemnités de 3 mois de loyer.

*Si prise en location par un nouveau locataire*

Indemnités : L'étudiant doit payer tous les loyers, charges et autres sommes + frais éventuels de remise en état du bien + 75 euros fixé forfaitairement comme indemnité de résiliation.

### **2. Que paye-t-on à la signature du contrat ?**

---

**Garantie :**

Garantie locative à payer par bancontact ou en espèces.

Compte de garantie.



« Le Guide du Kotard »

50% de la garantie locative remboursée dans les 60 jours du départ du locataire, si aucun dégâts substantiels. Le reste versé le 30 mars suivant.

**Frais :**

Acompte sur le mobilier s'il y en a dans la chambre et selon le type de bien.

Il n'y a aucun frais administratif à payer.

**Taxes :**

Taxe communale de 90 euros.

*Pour la rentrée académique, le locataire doit s'acquitter de la garantie locative (montant non précisé), le premier loyer, le solde mobilier (sauf si celui-ci est mensuel) et la taxe communale.*

**3. Que paye-t-on par mois et qu'est que cela comprend ?**

**Loyers :**

Environ 220 à 260 €.

**Charges :**

Provision sur frais réels, c'est-à-dire que nos prix se décomposent au niveau du bail en deux points :

- loyer de base
- provisions pour charges

Calcul des provisions sur les dépenses réelles de l'année précédente, augmentée d'un indice en général 10/15% qui représente l'augmentation des coûts à la consommation annuelle.

**Service d'entretien :**

Dépend de l'immeuble, et donc du choix du propriétaire. Soit un kit nettoyage est laissé à l'étudiant. Soit un service de nettoyage est prévu à charge du locataire. Aucun montant précisé.

#### **4. Remarques**

---

##### **Etat des lieux :**

L'état des lieux d'entrée est préétabli par le bailleur. Le locataire en prend connaissance lors de la remise des clefs, et a 5 jours pour faire des remarques. L'état des lieux de sortie doit avoir lieu au plus tard 5 jours avant l'échéance. Ces états de lieux feront l'objet d'une facture de prestation.

##### **Réparations :**

Obligation à charge du locataire de maintenir le bien loué et le mobilier en bon état + obligation pour les réparations locatives et le menu entretien.

Il doit signaler au bailleur, par lettre recommandée, les dégradations éventuelles dès leur survenance.

En cas de réparation nécessaire, le locataire n'aura droit à aucune indemnité et aucune réduction de loyer.

##### **Assurance incendie :**

Tous les immeubles bénéficient d'une assurance incendie, qui généralement couvre le contenu des biens loués (quoique dans les conditions générales, on stipule que le preneur est tenu d'assurer contre l'incendie son mobilier et ses effets personnels).

##### **En cas de perte des clefs :**

Le locataire doit avertir lui-même le syndic de son immeuble, et refaire des clefs à ses frais.



## Eckelmans

### **1. A savoir avant de signer :**

---

**Durée :**

12 mois

**Cession et sous-location :**

Toute cession ou sous-location est interdite.

Si infraction, 250€ + dommages et intérêts.

**Résiliation :**

Envoi d'une lettre recommandée par le preneur.

Le préavis commence le 15 du mois qui suit la réception de la lettre.

Préavis de 3 mois (loyers et charges) :

- pendant cette période, le bien peut continuer à être occupé
- cette période est interrompue par la reprise du bail par un nouveau locataire

Indemnités :

- 2 mois de loyer hors charges
- frais état des sortie et entrée du bail (si résiliation après prise en cours du bail)
- mobilier : 25 € + loyer au prorata jusqu'à nouvelle occupation des lieux

### **2. Que paye-t-on à la signature du contrat ?**

---

**Garantie :**

250€

La garantie est versée à l'agence. Elle sera reversée avec les intérêts une fois calculé le décompte final au plus tard dans les 6 mois suivant le 15/9 de l'année de fin de bail.

**Frais :**

Frais d'état des lieux chambre (entrée + sortie) : 55€



**Taxes :**

Taxe communale de 90 €.

**Location de meubles :**

130€ à 175€ pour l'année (11€ à 15€ par mois)

*Total à verser à la signature du contrat : 525 à 570€*

**3. Que paye-t-on par mois et qu'est que cela comprend ?**

**Loyers :**

130 € à 190 €

**Charges :**

70 € à 85 €

Environ 40% des kotteurs Eckelmans paient des charges provisionnelles. Les 60% restant paient un montant entièrement forfaitaire ou forfaitaire mixte.

Les charges « forfaitaires mixtes » comprennent :

- une partie forfaitaire : montants stables (assurance, nettoyage, désinsectisation...)
- une partie provisionnelle : consommations (eau, gaz, électricité...)

**Service d'entretien :**

Compris dans les charges (passage sauf exceptions une fois par semaine pour le nettoyage de la partie communautaire quand l'Agence est le syndic).

**4. Remarques**

**Etat des lieux :**

Tous les locataires d'un communautaire se donnent mandat pour représenter les autres locataires lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie du communautaire.

L'expert est autorisé à procéder à tous les constats utiles le cas échéant sans la présence du locataire après avoir avisé le



« *Le Guide du Kotard* »

locataire par courrier ordinaire au moins 8 jours à l'avance. Celui-ci peut néanmoins apporter des ajouts à la version établie unilatéralement par l'expert.

L'Agence distribue préalablement aux locataires la grille de valorisation (coût des dégâts).

**Perte des clés :**

En cas de perte des clés protégées d'un communautaire dont Eckelmans assure le syndic, la serrure et le jeu de clés doivent être remplacés. Coût : Environ 300 €.

Pour éviter cet inconvénient, Eckelmans teste cette année un système de serrure à cartes magnétiques dans un certain nombre de ses kots.

**Réparations :**

Pas d'indemnité même si réparations excèdent 40 jours.