

BAIL DE COLOCATION DE DROIT COMMUN

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concernent des sujets non réglementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(Adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Les colocataires

Colocataire 1 :

M.....

M(me).....

Etat civil*

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 2 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 3 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 4 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

* En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le colocataire sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location aux colocataires qui acceptent le bien situé (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

40000 Lezay rue Joffre 103

et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail: nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...) :

3 chambres meublées

cuisine living jardin 2 placards 2 WC

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du et ayant conclu à un indice de performance énergétique de (indiquer A+, A, B, C, D, E, F, G ou H).

Les colocataires déclarent avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation.

Il est interdit aux colocataires de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Il est interdit aux colocataires, qui l'acceptent, d'établir leur résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée pour les raisons suivantes :

.....
.....

Les colocataires sont domiciliés à (adresse, n°).

4. Pacte de colocation

Les colocataires attestent avoir conclu un pacte de colocation en date du (au plus tard à la date du présent contrat).

5. Solidarité

Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du présent bail.

6. Durée et résiliation anticipée du bail

6.1 Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de 5 mois , prenant cours le

01/09/2022,

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance. Un préavis d'un mois donné par le bailleur à l'ensemble des colocataires ou un préavis d'un mois signé par chacun des colocataires donné au bailleur devra toutefois être notifié.

☐ Toutefois, si les colocataires continuent à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail sera tacitement reconduit.

- ☐ pour une même durée
- ☐ pour une durée indéterminée
- ☐ pour ...

☐ Aucune reconduction tacite du bail ne sera admise.

6.2 Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

b) Par un colocataire

Un colocataire peut mettre fin à ses obligations en notifiant un congé de trois mois simultanément au bailleur et aux autres colocataires.

Après la période de trois mois, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité, à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

A défaut d'agrément, le colocataire est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de trois mois moyennant le paiement à ses colocataires d'une indemnité équivalente à trois fois sa part dans le loyer.

Au départ d'un colocataire, les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire sortant et les parties communes.

c) Par l'ensemble des colocataires

la résiliation anticipée par l'ensemble des colocataires est possible aux conditions suivantes :

.....trouvé un remplaçant.....
.....

7 L'arrivée d'un nouveau colocataire

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties concluent un avenant au bail lequel doit être enregistré par le nouveau colocataire.

Les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant et les parties communes.

Les colocataires concluent un avenant au pacte de colocation.

8 Loyer (hors charges)

8.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de 10.30, EUR. charges comprises
dont 360,- euros par chambre
Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le 09 du mois en cours par virement ou versement sur le compte n°..... du bailleur.

8.2. Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 8.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

Le loyer indexé est égal à :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

8.3. Intérêts de retard

Tout montant dû par les colocataires, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

9 Frais et charges

9.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir aux colocataires un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à ceux-ci ou à leur mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

9.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par les colocataires. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau
N° compteur gaz Code EAN
N° compteur électricité Code EAN

- B. S'il n'existe pas de compteurs individuels :

Les charges privatives sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Les colocataires interviendront dans le coût :

☐ du chauffage à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de la distribution d'eau chaude à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'électricité à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ de l'eau de ville à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐ du gaz à raison de	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
☐	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
☐ autre :

9.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution des colocataires dans les charges communes s'élève

• pour	à	EUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour	à	EUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour	à	EUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour	à	EUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour	à	EUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour	à	EUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐
• pour	à	EUR	quote-part ☐	montant forfaitaire ☐

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- ☐ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- ☐ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- ☐ du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités.

10. Impôts et taxes

10.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge des colocataires.

10.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge des colocataires.

11. Garantie

En vue d'assurer le respect de leurs obligations, les colocataires constituent une garantie sous la forme suivante :

..... 1. mois de caution

12. Etat des lieux

12.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et doit être enregistré.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, les colocataires seront présumés, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

12.2. Etat des lieux de sortie

Les colocataires doivent, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'ils l'ont reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

13. Entretien

13.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge des colocataires ou du bailleur

Les parties conviennent de se référer à liste non exhaustive des réparations et des travaux d'entretien à charge des colocataires ou du bailleur adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

Si les parties ne conviennent pas de référer à la liste susmentionnée qui n'est pas impérative, elles conviennent que seront :

- à charge des colocataires, les réparations et travaux suivants :

.....

- à charge du bailleur, les réparations et travaux suivants :

.....

13.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'ils en aient bien reçu la charge, les colocataires feront procéder, le cas échéant, au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produiront une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux des colocataires la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

13.3. Obligation d'information par les colocataires

Les colocataires informeront immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Les colocataires supporteront toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

13.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économeurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon dusont réalisés, les colocataires doivent les souffrir, quelque incommodité qu'ils leur causent, et quoiqu'ils soient privés, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont ils auront été privés.

Si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement des colocataires, ceux-ci pourront faire résilier le bail.

14. Modification du bien loué par les colocataires

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par les colocataires à leurs frais, risques et périls.

15. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

16. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou mois avant l'expiration du bail, les colocataires doivent laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Ils doivent en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec les colocataires en les prévenant au moins 8 jours à l'avance.

17. Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

1) Les colocataires contractent une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Ils apportent la preuve du paiement des primes annuellement. Si les colocataires restent en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit des colocataires, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts aux colocataires. La franchise peut être laissée à charge des colocataires si leur responsabilité est engagée.

2) Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du 16.06.2022 pour un montant de 4.137,41 EUR et en apporte la preuve aux colocataires. Les coûts de cette assurance sont répercutés aux colocataires. Les colocataires restent responsables d'assurer leur mobilier et leur responsabilité vis-à-vis des tiers.

18. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'enregistrement de l'avenant au contrat suite au remplacement d'un colocataire est à charge du nouveau colocataire

19. Election de domicile

Les colocataires déclarent élire domicile dans le bien loué ou aux adresses suivantes tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'ils ont, après leur départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

.....
.....
.....
.....

Fait à L.E. Gex, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de
l'enregistrement.

Les colocataires

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
2. Etat des lieux.
3. Pacte de colocation.

