

ART. 1 OBJET - DESTINATION

1.1. Objet du bail

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, une maison non-meublée. Ci-après dénommé(e) "bien", à usage de résidence principale situé Rue Crocq 33, 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

La maison dispose : 1 living, 1 salle à manger, 3 salles de bains/douche, 1 cuisine, toilettes, 7 chambres à coucher, caves, garage et jardin

Le bien comprend les dépendances suivantes :

Cabane de jardin.

La cuisine comprend les équipements suivants : des meubles de cuisine, un four, un four à micro-ondes, un lave-vaisselle, des plaques de cuisson, une hotte.

Le bien est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnu qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité, et est en bon état d'entretien. L'état des lieux sera réalisé une fois les travaux de rénovation terminés à savoir au plus tard le jour de l'entrée en vigueur du bail. Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur.

Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

1.2. Pacte de colocation et attribution des parties privatives

Les parties conviennent d'appliquer à leur convention le régime de la colocation prévue par le Code bruxellois du Logement.

Au plus tard au moment de la signature du présent bail, les preneurs concluent un pacte de colocation conforme au modèle en annexe et s'attribuent les parties privatives respectives. Ils en remettent une copie au bailleur et lui communiqueront sans délai chaque modification et avenant ultérieur, en ce compris l'échange de parties privatives. Le pacte de colocation n'entraînera aucune obligation de la part du bailleur envers les preneurs.

ART. 2 DURÉE

Bail de résidence principale d'une durée inférieure ou égale à 3 ans (bail de courte durée)

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans (maximum 3 ans) prenant cours le 01/10/2024

Le bail de courte durée pourra être prorogé par écrit, signé par tous les locataires, aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de 3 ans.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à 6 mois prend fin moyennant un congé notifié et signé par chacun des preneurs ou notifié par le bailleur. Au moins 3 mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par les preneurs, moyennant un préavis de 3 mois signé par chacun des preneurs et une indemnité équivalente à 1 mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues pour l'occupation personnelle, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

ART. 2BIS CONGE DONNE PAR UN PRENEUR OU UNE PARTIE DES PRENEURS

- Un colocataire ou une partie des colocataires peuvent à tout moment, moyennant un congé de 2 mois, sortir anticipativement du bail.
- Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie une copie du congé aux autres colocataires par un écrit daté, simultanément à la notification du congé au bailleur.
- Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en leur notifiant un congé 6 mois à l'avance, par lettre recommandée.
- Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant, selon les modalités plus précisément définies dans le cadre du pacte de colocation. Dans le cas contraire, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire. Le colocataire remplaçant doit marquer son accord aux règles définies au sein du pacte de colocation. Il doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer. Le bailleur et les colocataires non sortants peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant pour de justes et raisonnables motifs.
- Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial. La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.
- Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément à ce qui précède ait signé l'avenant visé ci-dessus ou que le colocataire

sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. À défaut, les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé.

ART.3 LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **4.200 €** que le preneur est tenu de payer anticipativement par ordre permanent de manière à créditer le bailleur le 1^{er} jour de chaque mois. Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront sur :

N° numéro de compte

Ouvert aux noms de

Communication : Mention loyer maison rue Crocq 33

ART.4 INDEXATION LOYER

Indexation due au bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit à savoir : BASE 2013 = 100. Juin 2024.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice en cause est celui actuellement nommé et calculé conformément à la législation. Si cet indice n'était plus publié, les parties s'engagent à trouver de bonne foi un indice de référence équivalent.

Tout loyer impayé portera de plein droit intérêt au profit du bailleur, au taux de 1% par mois.

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence d'un bien type 4 chambres et plus (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est : Le loyer indicatif de référence pour votre logement se situe entre 2.388 € et 2.918 € avec un loyer de référence (loyer médian) de 2.653 €

ART.5 CONSOMMATIONS PRIVÉES

L'usage et la consommation privée d'électricité, de téléphone, de radio, de télévision, internet ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, abonnements, provisions, placement et locations de compteurs sont à charge du preneur.

Présence de compteurs individuels

- Eau n° de compteur : **1617200**
- Compteur de gaz : N° Code EAN
- Électricité : N° Code EAN
- Électricité : N° Code EAN

ART. 6 IMPOTS

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tel la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le preneur, l'exception du précompte immobilier si les lieux loués sont affectés à la résidence principale du preneur ou au logement d'étudiant.

ART. 7 GARANTIE ET CAUTION

Le preneur est tenu de fournir une garantie du respect de ses obligations. Elle sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément aux articles 4, 5 et 6 du présent bail. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.

Le Preneur ne peut disposer des lieux tant qu'une garantie locative destinée à garantir le respect de ses obligations n'est pas valablement constituée par le Preneur.

A cette fin, le Preneur constitue une garantie locative sous la forme suivante :

Garantie locative sur un compte individualisé auprès d'une institution financière au nom du Preneur

Pour garantir la bonne exécution de toutes ses obligations, le Preneur verse une garantie de 8.400,00 EUR équivalant à 2 mois de loyer. Cette garantie est déposée sur un compte d'épargne au nom du Preneur auprès d'une institution financière choisie d'un commun accord entre les Parties. Les intérêts seront capitalisés au profit du Preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du Preneur.

Il ne peut être disposé de la garantie qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit entre les parties, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire coulée en force jugée. La garantie est libérée ou levée en fin de bail après complète exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail.

Si l'une partie fait obstacle, sans motif légitime, à la libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, et ne s'exécute pas dans les huit jours de la mise en demeure adressée à cette fin, elle sera redevable d'un intérêt d'un (1) % par mois sur le montant retenu, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ART. 8 MONTANTS NON PAYES À L'ÉCHÉANCE

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance.

ART. 9 ASSURANCES - ACCIDENTS - RESPONSABILITÉS - RÉPARATIONS - ENTRETIEN

Le preneur devra être assuré, durant toute la durée du bail pour sa responsabilité civile, contre les risques locatifs tels que l'incendie, et les dégâts des eaux et le bris de vitres, ainsi que contre le recours des voisins. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans les lieux.

Le bailleur prendra à sa charge toutes les réparations autres que locatives qui peuvent devenir nécessaires à effectuer au bien loué comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et aux gros-œuvres, la peinture et menuiserie extérieures. Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer : à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours. Il veillera à collaborer et à donner accès au bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par des actes délictueux.

Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, à lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

Sont à charge du preneur les réparations locatives à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et les travaux de menu entretien ainsi que les réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques.

Le preneur fera procéder à l'entretien et à la révision des installations sanitaires, de chauffage individuel (annuellement) et de sécurité, y compris le détartrage, les contrôles périodiques légaux, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites.

etc. Le preneur reconnaît avoir reçu du bailleur le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des intervenants sur la chaudière. Il entretiendra en bon état les terrasses et les abords privatifs. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause.

ART. 10 RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR - JOUISSANCE

Sauf autorisation expresse du bailleur, le preneur ne pourra détenir aucun animal dans les lieux loués.

Le preneur s'engage à s'abstenir de tout ce qui pourrait perturber la tranquillité des occupants et du voisinage. L'obligation du preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

ART. 11 CESSIION - SOUS-LOCATION - MODIFICATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

Sous réserve des dispositions prévues à l'article 2bis, le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans accord préalable et écrit du bailleur.

ART. 12 ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé par expert un état des lieux détaillé à frais communs, ainsi que, le cas échéant un inventaire des équipements et du mobilier dans le second cas, les parties mandatent à cette fin :

- **Mr Thomas RADELET « Géomètre expert immobilier (GEO23/1639) »** en qualité d'expert.

Cet expert est mandaté pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs.

ART. 13 AFFICHAGES – VISITES

En cas de mise en vente du bien loué ou 3 mois avant la fin du bail, en vue de la relocation, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 3 jours par semaine à raison de 2 heures consécutives par jour ou 2 fois par semaine à raison de 3 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

ART. 14 EXPROPRIATION

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

ART. 15 RÉSOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

Pour le cas de résolution par la faute du preneur, les parties fixent forfaitairement à 3 mois de loyers l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résolution.

ART. 16 ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique. Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

ART. 17 ENREGISTREMENT

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le coût et ce dans les 2 mois à dater de la signature du contrat.

ART. 18 DÉTECTEUR(S) DE FUMÉE - CERTIFICAT PEB – ENVIRONNEMENT

Le bien est équipé de détecteur(s) de fumée muni(s) de leur batterie. Il est interdit au preneur de les endommager, de les déplacer ou d'utiliser les batteries à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou qu'il existe un dysfonctionnement et ce, par lettre recommandée à la poste.

Le preneur déclare avoir reçu avant la signature du présent contrat, une copie du certificat PEB (certificat de performance énergétique) valide requis (annexe 3).

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO₂ de l'habitation individuelle reprise dans le certificat PEB sont :

- Consommation d'énergie primaire annuelle par m² :
- Performance énergétique (lettre entre A et G) :
- Numéro de certificat PEB :

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets dans le bien loué. Le Preneur supportera tous les frais résultants pour le bailleur de la présence de déchets dans les lieux loués au terme du bail.

Le bailleur déclare qu'antérieurement au présent bail, il n'a été exercé dans le bien loué aucune activité de nature à générer une pollution et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, le preneur sera tenu des frais d'assainissement et autres mesures nécessaires à moins de démontrer que la pollution est antérieure à la conclusion du présent bail.

Le preneur ne peut installer de réservoir à hydrocarbure sur le bien.

Le bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à 3.000 litres. Dans l'affirmative, le bailleur en remet l'attestation de conformité et d'étanchéité au preneur et celui-ci fera réaliser à ses frais les contrôles périodiques par un technicien agréé.

ART. 19 PÉRIODICITÉ DE L'ENTRETIEN LOCATIF ET ATTESTATION

Le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les 2 ans.
- Adoucisseur d'eau : rajouter du sel +/- 3 à 4 x / an + entretien annuel
- Ventilation double flux : changer les filtres +/- 2 à 3 x / an + entretien tous les 2 ans

et en produira une attestation : **Oui Non**

ART. 20 CLAUSES DIVERSES

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant qu'il n'aura pas satisfait aux obligations suivantes :

- Paiement du premier mois de loyer
- Constitution de la garantie locative
- Certificat d'assurance
- Le propriétaire autorise les locataires à entreposer des meubles dans le garage à partir du 24/08/2024.

Les droits et les obligations réciproques des parties sont régis par la présente convention. Pour tout ce qui n'a pas été réglé dans cette convention, le droit belge est applicable.

Art. 7bis A COMPLÉTER UNIQUEMENT SI UN TIERS SE PORTE CAUTION

La (les) Caution(s) :

Nom(s), deux premiers prénom(s), domicile(s), date(S) et lieu(x) de naissance, état(s) civil(S) :

Berchem-Sainte-Agathe, résidant à l'adresse suivante : rue de
pour les obligations résultant du dit bail

Déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail dont elle(s) reconnaissent avoir pris connaissance, ainsi que de ses suites. Par dérogation l'article 1740 du Code civil la (les) marque(nt) expressément son (leur) accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de prolongation ou renouvellement du présent bail.

Signature(s) précédé(s) de la mention « lu et approuvé » : Lu et approuvé

Fait à Bruxelles, le 22-07-2024, en autant d'exemplaires originaux que de parties (un original pour chaque colocataire), plus un destiné à l'enregistrement, chaque signataire reconnaissant avoir reçu le sien.

▪ Les Bailleurs

▪ Les Preneurs

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 1

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 2

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 3

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 4

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 5

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 6

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 7

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 8

lu et approuvé

Pacte de Colocation

Considérant le Bail du logement situé à la rue Crocq 33, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Signé le 21... août... 2024 et prenant effet le 01/10/2024 entre toutes les parties, qui déclarent en avoir reçu un exemplaire et en avoir pris pleinement connaissance (ci-après le Bail)

Considérant que les Colocataires sont tenus solidairement à l'égard du Bailleur de toutes les obligations découlant de ce Bail.

Qu'ils entendent répartir entre eux la charge de ces obligations et organiser entre eux l'occupation des lieux conformément au Code bruxellois du Logement.

Il est convenu ce qui suit :

ART. 1 DURÉE

La présente convention est conclue pour la même durée que le Bail.

Elle se renouvellera automatiquement si le Bail est prorogé ou renouvelé.

En cas de départ anticipé d'un Colocataire, une adaptation formelle du présent pacte est signée par les Colocataires.

Chaque Colocataire peut décider individuellement de renouveler ou non sa participation au Bail à l'échéance de ce dernier. Cependant, le Colocataire qui désire ne pas renouveler sa participation au Bail doit d'abord aviser les autres colocataires au plus tard 3 mois avant le terme du Bail. Il doit également en aviser le propriétaire dans le délai et de la manière prévue par le Bail

ART. 2 PARTAGE DES LOYERS ET CHARGES

Les Colocataires utiliseront un compte commun ouvert auprès d'une banque belge et verseront leur part du loyer, des charges prévues dans le contrat de Bail et des contributions aux frais de manière anticipée pour permettre les paiements en temps utile aux bailleurs et créanciers.

Ce compte bancaire commun pourra être ouvert au nom du Colocataire qui sera mandaté comme prévu à l'article 12.

A. Loyer

Le loyer est partagé comme suit:

▪ Colocataire n°1	13,84 %	soit	581,17 €
▪ Colocataire n°2	13,84 %	soit	581,17 €
▪ Colocataire n°3	13,04 %	soit	547,72 €
▪ Colocataire n°4	13,08 %	soit	549,31 €
▪ Colocataire n°5	11,83 %	soit	496,73 €
▪ Colocataire n°6	10,67 %	soit	448,08 €
▪ Colocataire n°7	10,67 %	soit	448,08 €
▪ Colocataire n°8	13,04 %	soit	547,72 €

B. Charges locatives

Les provisions ou forfaits pour charges, tels que prévus au Bail, sont partagés dans les mêmes conditions et proportions que le loyer,

▪ Colocataire n°1	12,50 %	soit	€
▪ Colocataire n°2	12,50 %	soit	€
▪ Colocataire n°3	12,50 %	soit	€
▪ Colocataire n°4	12,50 %	soit	€
▪ Colocataire n°5	12,50 %	soit	€

▪ Colocataire n°6	12,50.....%	soit	€
▪ Colocataire n°7	12,50.....%	soit	€
▪ Colocataire n°8	12,50.....%	soit	€

Les régularisations de charges (complément ou remboursement) sont partagées entre Colocataires dans les mêmes conditions.

C. Autres frais communs

L'assurance incendie, la ligne internet, la télédistribution, la ligne téléphonique fixe, les produits d'entretien commun, les frais entretien locatif et de nettoyage, les fournitures d'énergie (si elles ne sont pas prévues dans le contrat de Bail), ainsi que tout autre dépense bénéficiant aux Colocataires seront partagées par part égales entre les Colocataires.

Pour provisionner ces dépenses, chaque Colocataire versera une somme de€ chaque mois sur le compte commun. Le compte sera régularisé en même temps que celui des charges.

ART. 3 DÉPÔT DE GARANTIE POUR LES PARTIES COMMUNES DU BIEN LOUÉ

Chaque colocataire a versé lors de la signature du Bail un dépôt de garantie dont le montant est le suivant :

▪ Colocataire n°1	12,50.....%	soit	1050.....€
▪ Colocataire n°2	12,50.....%	soit	1050.....€
▪ Colocataire n°3	12,50.....%	soit	1050.....€
▪ Colocataire n°4	12,50.....%	soit	1050.....€
▪ Colocataire n°5	12,50.....%	soit	1050.....€
▪ Colocataire n°6	12,50.....%	soit	1050.....€
▪ Colocataire n°7	12,50.....%	soit	1050.....€
▪ Colocataire n°8	12,50.....%	soit	1050.....€

Le dépôt de garantie n'est remboursable qu'à la fin du Bail. En cas de départ d'un Colocataire en cours de Bail celui-ci fera son affaire personnelle du remboursement des sommes qu'il a versé au titre du dépôt de garantie avec son ou ses remplaçants.

Les Colocataires sont chacun responsables des dégâts causés par eux ou par les personnes dont ils sont responsables (tels que des invités). Pour les dégâts qui ne peuvent être attribués à l'une ou l'autre des parties, les frais seront divisés en autant de parts qu'il y a de Colocataires.

Les Colocataires peuvent procéder entre eux à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative. La garantie ne peut servir au paiement des arriérés de loyers.

ART. 4 SORTIE DU BAIL ET SOUS-LOCATION

Sortie anticipée d'un Colocataire

- Un Colocataire ou une partie des Colocataires peuvent à tout moment, moyennant un congé de 2 mois, sortir anticipativement du Bail.
- Lorsqu'un Colocataire met fin au bail, il notifie une copie du congé aux autres Colocataires par un écrit daté, simultanément à la notification du congé au Bailleur.
- Le Colocataire sortant est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un Colocataire remplaçant. Il doit offrir de céder sa part du Bail en priorité aux autres Colocataires.

Si ceux-ci refusent, le Colocataire sortant doit présenter la candidature d'un tiers à l'approbation du Bailleur et des autres Colocataires qui devront répondre dans un délai de 15 jours. L'absence de réponse des Colocataires est considérée comme une acceptation de leur part.

A défaut de présenter un candidat, le Colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau Colocataire.

Le Colocataire remplaçant doit marquer son accord aux règles définies au sein du pacte de colocation. Il doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer.

Le Bailleur et les Colocataires non sortants peuvent refuser le Colocataire proposé par le Colocataire sortant pour de justes et raisonnables motifs.

- Lorsque l'ensemble des parties marquant leur accord sur l'identité d'un nouveau Colocataire, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial.
La signature de l'avenant par le nouveau Colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.
- Le Colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau Colocataire désigné conformément à ce qui précède ait signé l'avenant visé ci-dessus ou que le Colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau Colocataire. À défaut, les obligations pour le futur du Colocataire sortant et la solidarité avec les autres Colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé.

Sous-location temporaire par un Colocataire

Un Colocataire qui désire quitter temporairement le logement avant la fin du Bail reste tenu de toutes les obligations découlant du bail et de la présente convention. Il peut toutefois offrir de sous-louer sa part du Bail en priorité aux autres Colocataires ou à défaut d'intérêt, à un tiers agréé par les autres Colocataires.

Le Colocataire qui désire sous-louer sa part doit également soumettre la sous-location au Bailleur.

ART. 5 ATTRIBUTION DES CHAMBRES ET PIÈCES PRIVATIVES

Chaque Colocataire à l'usage exclusif de la chambre et des pièces privatives qui lui sont attribuées ci-dessous conformément au plan en annexe.

▪ Colocataire n°1	 13,84 %	soit 581,17.€
▪ Colocataire n°2	 13,84 %	soit 581,17.€
▪ Colocataire n°3	 13,04 %	soit 547,72.€
▪ Colocataire n°4	 13,08 %	soit 549,31.€
▪ Colocataire n°5	 11,83 %	soit 496,73.€
▪ Colocataire n°6	 10,67 %	soit 448,28.€
▪ Colocataire n°7	 10,67 %	soit 448,28.€
▪ Colocataire n°8	 13,04 %	soit 547,72.€

ART. 6 DECISION

Une décision des Colocataires devra être prise en tout cas dans les situations suivantes:

1. Exclusion d'un Colocataire
2. Agrément d'un Colocataire
3. Modification de la répartition des loyers et des charges
4. Hébergement d'un tiers plus de 7 jours
5. Adoption de clauses complémentaires

Les décisions des Colocataires sont prises à la majorité absolue des Colocataires (au moins 50 % des voix plus une), sauf clause contraire.

Toutefois, si la décision concerne la modification de la répartition des charges ou augmente les engagements financiers des Colocataires elles doivent être acceptées par tous les Colocataires.

Les modalités de chaque consultation (réunion, visioconférence, échange de mails ou de SMS) sont libres.

En cas d'absence d'un Colocataire, celui-ci devra être consulté par tous moyens.

Le Colocataire absent peut aussi se faire représenter par un autre Colocataire muni d'un mandat exprès.

A défaut de représentant du Colocataire absent, en cas d'impossibilité de le joindre ou en l'absence de réponse de ce dernier, sa voix ne sera pas prise en compte.
En cas d'égalité, la voix du Colocataire le plus âgé est prépondérante.
Toutes les décisions devront être reportées dans un cahier réservé à cet usage et conservé dans le logement, dans les meilleurs délais et signées par les Colocataires votant.

ART. 7 EXCLUSION D'UN COLOCATAIRE (SANS PRÉJUDICE DES DROITS DU BAILLEUR)

Un Colocataire ne pourra être exclu de la colocation par une décision des Colocataires que dans les cas suivants :

1. Retard de paiement de plus de 30 jours d'un loyer
2. Non-respect du contrat de colocation

Avant toute décision, le Colocataire dont l'exclusion est demandée, devra être informé des motifs de la demande et devra être mis en situation de pouvoir présenter ses arguments.

Le Colocataire dont l'exclusion est demandée pourra prendre part à la décision.

La décision d'exclusion devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Colocataire exclus disposera d'un délai de 15 jours calendrier à compter de la réception de la lettre pour quitter les lieux sans préjudice des droits du Bailleur.

ART. 8 HÉBERGEMENT DE TIERS

Les Colocataires ne pourront héberger de personnes extérieures à la colocation plus de 7 jours par mois, consécutifs ou non, sans décision favorable des Colocataires.

Une participation aux frais supérieure pourra être demandée au Colocataire invitant pour tenir compte de la consommation de l'invité.

ART. 9 OBLIGATIONS DES COLOCATAIRES

Chaque Colocataire a l'usage exclusif de la ou des pièces qui lui sont attribuées et l'usage partagé des espaces communs. Les autres Colocataires s'interdisent de pénétrer dans une pièce privative sans l'accord du Colocataire titulaire.
Chaque Colocataire s'engage à occuper paisiblement les locaux loués ainsi qu'à respecter et à faire respecter par ses invités le droit à la tranquillité et à la jouissance paisible des autres Colocataires.

Ils ne pourront organiser de soirées qu'avec l'accord des autres Colocataires

Ils ne peuvent introduire de substances illicites ou dangereuses dans les locaux loués.

Ils doivent participer régulièrement et équitablement à l'entretien des locaux loués.

Ils s'engagent à utiliser les biens et mobiliers situés dans les espaces communs avec attention.

Ils devront remplacer, réparer ou rembourser les biens qu'ils auront abîmés, que ces biens soient situés dans des espaces communs ou privés.

Ils devront s'assurer contre les risques locatifs auprès de : (préciser la compagnie, l'agent d'assurance, le courtier ou la succursale avec l'adresse)

AKA

Ils devront aussi participer équitablement aux éventuels frais communs autres que ceux mentionnés à l'art. 2 (Frais de repas, d'abonnements divers, d'entretien,...).

Une décision des Colocataires pourra fixer des règles de répartition de ces frais.

ART. 10 MEUBLES

Chaque Colocataire demeure seul propriétaire de ses meubles et effets personnels. La liste des meubles fournis par chaque Colocataire et leur localisation est jointe en annexe.

Chaque Colocataire s'engage à emporter tous ses meubles et effets personnels au plus tard à la date prévue pour son déménagement, sauf entente contraire. Les autres Colocataires pourront disposer des biens laissés dans le logement de la manière prévue par la loi.

ART. 11 RECOURS ENTRE COLOCATAIRES

En cas de défaut par un Colocataire de payer toute somme due en vertu du Bail ou de la présente convention ou de respecter la présente convention, les autres Colocataires pourront utiliser les recours prévus par la loi contre Colocataire fautif, notamment pour recouvrer les sommes payées à sa place, les dommages subis, les intérêts et les frais.

ART. 12 MANDAT DE REPRÉSENTATION

Pour le paiement des loyers, des charges locatives et autres frais et afin de les représenter en vue de la constitution et de la libération de la garantie, de la souscription de l'assurance visée à l'art. 9 et lors des états des lieux les Colocataires donnent procuration à l'un d'entre eux, à savoir :

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

Fait à Bruxelles, le 22-07-2024, en autant d'exemplaires qu'il y a de Colocataires, plus un destiné au bailleur

Les Preneurs :

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 1

Lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 2

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 3

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 4

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 5

Lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 6

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 7

lu et approuvé

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
Colocataire n° 8

lu et approuvé

Annexes

1. Copie du Bail et de l'état des lieux
2. Liste du mobilier et de sa localisation
3. Plan des lieux avec attribution des chambres à chaque Colocataire

En cas de litige, les décisions de l'arbitrage sont définitives et s'imposent aux parties. Les parties conviennent de soumettre à l'arbitrage tout litige découlant de la présente convention.

La présente convention est conclue en deux exemplaires, dont un sera remis à la partie la plus diligente. Les deux exemplaires ont la même valeur.

Fait à Paris, le 15 Mars 1994.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

