

# 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 avvertir 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) :

.....

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

.....

.....

## 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 ....., prenant cours le .....

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 :

.....  
.....

## 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 ..... EUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le ..... 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 :

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

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 :

- |   |                                     |  |
|---|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> du chauffage à raison de .....                   | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de la distribution d'eau chaude à raison de..... | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de l'électricité à raison de .....               | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de l'eau de ville à raison de .....              | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> du gaz à raison de .....                         | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> .....  | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |

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 :

.....  
.....

## 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 économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du .....sont 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 économiseurs 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 économiseurs 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 :

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.

Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du ..... pour un montant de ..... 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 à 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 ....., 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.



## ANNEXE AU BAIL DE COLOCATION DE DROIT COMMUN

### Définitions :

Le **bail de colocation de droit commun** (par opposition au bail de colocation de résidence principale) est le terme utilisé lorsqu'aucun des colocataires n'établit sa résidence principale dans le bien loué.

Le **bailleur** est la personne qui donne à louer le bien (généralement, le propriétaire).

Les **colocataires** sont les personnes qui prennent le bien en location.

Le **congé** ou **préavis** est l'information officielle que transmet une personne à une autre personne pour faire cesser le bail.

Les **charges forfaitaires** sont les charges dont le montant est fixé dans le contrat de bail et ne fait pas l'objet d'une régularisation ultérieure. Aucun décompte n'est effectué. À tout moment, les parties peuvent d'un commun accord modifier ce montant ou chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en charges réelles.

Les **charges provisionnelles** sont les charges dont le montant constitue une avance sur les charges réelles. A la fin de chaque trimestre ou au moins une fois par an, un décompte est établi et adressé au preneur sur la base des dépenses réelles. Si le montant total des provisions est trop élevé par rapport au coût des dépenses réelles, le bailleur doit rembourser au preneur la différence. Par contre, si le montant total des provisions ne suffit pas pour couvrir le coût des dépenses réelles, le preneur doit payer la différence au bailleur.

La **clause d'abandon de recours** contre le preneur est la clause prévoyant que le bailleur (ou sa compagnie d'assurance) ne sera pas en droit de se retourner contre le preneur (ou son assurance) en cas de dommages résultant d'un incendie. Ainsi, c'est l'assurance incendie du bailleur qui dédommagera pour les dégâts occasionnés. La clause d'abandon de recours ne permet pas d'assurer les biens du preneur ou sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

### Préambule : la discrimination

#### **Le bailleur choisit les colocataires librement et sans discrimination.**

Afin d'assurer une meilleure transparence du marché locatif, **toute affiche de mise en location, toute annonce dans la presse, tout site internet ou autre forme d'annonce au public de mise en location d'une habitation** doit notamment contenir le **montant du loyer demandé et des informations sur les charges privées et communes éventuelles**. A défaut, les **communes** peuvent imposer au bailleur une **amende administrative** de 50 à 200 euros.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat colocataire les **données générales suivantes** en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

- 1° nom et prénom du ou des candidats colocataires;
- 2° un moyen de communication avec le candidat;
- 3° l'adresse du candidat;
- 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;
- 5° la composition de ménage;
- 6° l'état civil des colocataires s'ils sont marié ou cohabitant légal;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose les candidats-colocataires;
- 8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

De manière générale, le bailleur ne peut refuser l'accès au logement d'un candidat locataire sur la base de **discrimination directe ou indirecte** fondée sur : la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, le sexe ou les critères apparentés que sont la grossesse, l'accouchement et la maternité ou encore le transsexualisme et le changement de sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la conviction syndicale, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale.

UNIA est une institution publique indépendante qui lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances. Les candidats locataires qui s'estiment victime d'une discrimination peuvent s'adresser auprès de UNIA (<https://www.unia.be> – numéro de téléphone gratuit 0800 12 800) ou à l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (<http://igvm-iefh.belgium.be>).

Le bailleur qui est reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité civile engagée. La victime d'une discrimination peut donc tenter une action civile en vue de compenser le préjudice moral subi. L'indemnité pourra soit refléter le dommage réellement subi à charge pour le plaignant de démontrer l'étendue du préjudice, soit correspondre à une somme forfaitaire fixée à 650 euros ou à 1.300 euros selon les cas.

Le bailleur peut également être contraint de cesser son comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action en cessation sera intentée devant le Président du Tribunal de première instance saisi comme en référé.

Dans certaines circonstances, le bailleur, auteur de discrimination, encourt une peine de prison allant d'un mois à un an et d'une amende allant de 50 à 1.000 euros outre l'indemnisation de la victime.

L'obligation de non-discrimination vise également les agents immobiliers.

### **1) Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive**

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut pas être dérogé dans le contrat. La règle s'applique même si les parties ont prévu autre chose dans le contrat.

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise lorsqu'une disposition est impérative.

Une règle **supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

### **2) Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité**

Les **exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité** sont consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Lorsque le logement ne répond pas à ces exigences élémentaires, les colocataires, **après une mise en demeure du bailleur**, peuvent saisir le **juge de paix** et demander soit **l'exécution des travaux** nécessaires, assortie le cas échéant d'une diminution de loyer, soit **la résolution du bail** aux torts du bailleur avec des dommages et intérêts.

En effet, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, tout logement doit satisfaire à des **critères minimaux de salubrité**.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant ;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, le logement ne doit pas présenter un danger pour la **santé des occupants**.

Pour louer ou mettre en location un petit logement individuel (- de 28 m<sup>2</sup>) ou un logement collectif, le bailleur doit disposer d'un **permis de location** (pour obtenir des informations à ce sujet, s'adresser au Département du Logement du Service public de Wallonie - [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1) - ou à l'administration communale).

Par ailleurs, tout logement est équipé d'au moins un **détecteur d'incendie** en parfait état de fonctionnement.

### **3) Bail écrit et pacte de colocation obligatoires**

Tout bail de colocation doit être établi par écrit. Cet écrit doit **au minimum** préciser :

- **L'identité des colocataires et du bailleur** : nom, deux premiers prénoms, lieu et date de naissance, domicile; s'il s'agit d'une personne morale (ex. une société, une agence immobilière) : dénomination, siège social et n° d'entreprise.
- La **date de prise de cours** du bail.
- La **durée** du bail.
- Le **type** de bail (ex. *bail de résidence principale ou bail étudiant*).
- La désignation de **tous les locaux et parties d'immeuble loués**.
- Le **montant du loyer hors charge**.
- Le montant et la nature des **charges communes** éventuelles.
- Le montant et la nature des **charges privatives**, si elles ont un caractère **forfaitaire**.
- L'indication du caractère **forfaitaire** ou **provisionnel** des charges privatives et communes éventuelles.
- Dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le **mode de calcul des charges** et la **répartition** effectuée.
- L'existence de **compteurs individuels** ou **collectifs**.
- La date du dernier **certificat PEB** lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Il faut que le bail soit rédigé **en autant d'exemplaires qu'il y a de parties**. Chaque exemplaire mentionne le **nombre d'originaux** qui ont été rédigés et signés. Un **exemplaire original** sera remis à chaque partie. En pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

Les colocataires sont **solidairement** tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail. Cela signifie que si un ou plusieurs des colocataires ne remplissent leurs obligations, les autres colocataires sont tenus d'exécuter ces obligations.

Au plus tard à la date de la signature du bail, un **pacte de colocation** est conclu entre les colocataires qui fixe leurs droits et devoirs réciproques. Le pacte de colocation règle au minimum :

- La répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail;
- La répartition des charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles entre colocataires;
- L'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire;
- Les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement relatifs aux charges;
- Les modalités de conclusion des contrats d'assurance relatifs au bien loué;
- Les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire;
- Les conditions de constitution et de libération de la garantie locative;
- Les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties concluent un avenant au bail lequel doit être enregistré par le nouveau colocataire. Les colocataires concluent un avenant au pacte de colocation et à l'état des lieux.

#### **4) Enregistrement du bail**

Le **bailleur** doit faire enregistrer le bail au **bureau de l'enregistrement** du lieu où se situe le logement mis en location. Le bureau de l'enregistrement dépend du « Service public fédéral des Finances ». L'enregistrement du bail peut se faire soit **sur place**, soit **par courrier**, même électronique, soit **par fax**, soit **par voie électronique** via l'application *Myrent*.

L'enregistrement est gratuit s'il est réalisé dans les deux mois de la signature du bail.

#### **5) Durée et résiliation (fin) du bail**

##### **A. Remarque générale concernant la forme du préavis et la prise de cours des délais de préavis**

Dans tous les cas où le préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné. Le préavis doit être donné soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit remis entre les mains du destinataire ayant signé le double avec indication de la date de réception.

##### **B. Bail à durée déterminée**

Le bail cesse **de plein droit (automatiquement)** à l'expiration du terme fixé : un préavis n'est pas nécessaire pour y mettre fin.

Si, à l'expiration du bail conclu pour une durée déterminée, les colocataires restent dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est **reconduit pour la même durée, aux mêmes conditions**.

##### **C. Bail à durée indéterminée**

Le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait **au mois**.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un **préavis d'un mois, tant par le bailleur que par l'ensemble des colocataires**. Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail, le congé doit être signifié par chacun d'entre eux.

##### **D. Résiliation dans le chef du 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 préavis de 6 mois, et ce dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

#### E. Résiliation dans le chef d'un colocataire

Le colocataire qui souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, notifie simultanément au bailleur et à ses colocataires un congé de trois mois.

Après cette période de 3 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 (accord) sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

À défaut d'agrément, le colocataire sortant est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de 3 mois moyennant le paiement d'une indemnité, équivalente à 3 fois la part du colocataire dans le loyer, à ses colocataires

#### F. Résiliation dans le chef de l'ensemble des colocataires

L'ensemble des colocataires peuvent mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois.

Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail, le congé doit être signé par chacun d'entre eux.

### **6) Indexation du loyer**

L'indexation du loyer est **autorisée**, si elle a été convenue par les parties.

L'indexation peut être demandée **au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail** et est calculée selon une formule légale qui tient compte de l'évolution de l'indice santé :

**Loyer de base X nouvel indice**

-----

**Indice de départ**

Le **loyer de base** est le loyer qui a été convenu au départ de la location.

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 date de la signature du bail.

L'indice santé peut être trouvé à l'adresse suivante : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>

### **7) Frais et charges**

En règle générale, il n'est pas précisé qui des colocataires ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges.

Les frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière **forfaitaire** (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, les colocataires et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges n'ont **pas** été fixés **de manière forfaitaire**, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Les colocataires paieront des charges professionnelles et ont le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui leur sont adressées.

## **8) Dispositions relatives aux réparations locatives**

Le **bailleur** est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Les colocataires sont tenus d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Les colocataires doivent également se charger des réparations locatives. Les obligations des colocataires en matière de réparations locatives sont strictement limitées : aucune des réparations réputées à charge des colocataires n'incombent à ceux-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure

Le Gouvernement a établi une liste exemplative de la répartition entre le bailleur et les colocataires des réparations locatives les plus courantes.

## **9) Assurance incendie**

Les **colocataires** répondent de l'incendie du bien loué, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans leur faute.

La responsabilité des colocataires doivent être couverte par une assurance. Les parties ont le choix entre deux options :

- Soit les **colocataires** contractent une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Ils devront apporter la preuve du paiement des primes annuellement. En cas de défaut des colocataires d'apporter cette preuve, le bailleur pourra 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 pourra en répercuter les coûts aux colocataires. La franchise pourra être laissée à charge des colocataires si leur responsabilité est engagée ;
- Soit le **bailleur** contracte une assurance abandon de recours 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.

## **10) Etat des lieux**

### A. Etat des lieux d'entrée

Les parties **doivent** dresser contradictoirement (c'est-à-dire ensemble, moyennant l'accord de toutes les parties) un état des lieux d'entrée 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.

Cet état des lieux est **annexé au bail** et est également **soumis à enregistrement**.

Le Gouvernement a arrêté un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

### B. Etat des lieux de sortie

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



## 11) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est vendu, la protection des colocationnaires n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une **date certaine** antérieure à la vente du bien loué.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique, mais néanmoins signé par les parties) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 4), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un officier public, comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à la vente du bien loué, l'acquéreur (le nouveau propriétaire) reprendra l'ensemble des droits et des obligations de l'ancien bailleur.

Si le bail **n'a pas** de **date certaine** antérieure à l'aliénation du bien loué (c'est-à-dire au moment de la vente du bien loué), deux possibilités se présentent :

- a) soit les colocationnaires occupent le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;
- b) soit les colocationnaires occupent le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur initial (c'est-à-dire qu'il remplace le bailleur initial dans ses droits et obligations). L'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, moyennant un congé de 3 mois notifié au preneur, dans les 3 mois qui suivent la vente du bien, dans certaines conditions.

## 12) Aide juridique et assistance judiciaire

### A. Aide juridique

#### Aide juridique de première ligne

L'**aide juridique de première ligne** vise à **donner, lors d'une brève consultation, des renseignements pratiques, des informations juridiques ou un premier avis juridique.**

Des permanences se tiennent dans les palais de justice, les justices de paix et les maisons de justice ainsi qu'auprès de certaines administrations communales, CPAS ou ASBL qui disposent d'un service juridique. Pour connaître les lieux et les horaires de permanences, il est conseillé de contacter les commissions d'aide juridique, dont les coordonnées sont disponibles sur le site Internet suivant : <https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique>.

L'aide juridique de première ligne est assurée par des **professionnels du droit**, le plus souvent des **avocats**.

L'aide juridique de première ligne est **gratuite** et **accessible à tous**, sans condition de revenus et sans rendez-vous.

#### Aide juridique de deuxième ligne

L'**aide juridique de deuxième ligne** permet, sous certaines conditions, d'obtenir la **désignation d'un avocat**, dont les frais de prestations seront « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuits en fonction des revenus.

Ce sont les Bureaux d'aide juridique (B.A.J.) qui sont compétents pour vérifier le respect des conditions d'octroi, accorder l'aide juridique de deuxième ligne et désigner un avocat. Les Bureaux sont organisés par les barreaux. Afin d'obtenir les adresses et jours de permanence du bureau d'aide juridique le plus proche, il convient de suivre le lien suivant : <https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-baj>.

La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place

## B. Assistance judiciaire

L'**assistance judiciaire** consiste à dispenser, en tout ou en partie, ceux qui ne disposent pas des revenus nécessaires pour faire face aux « frais de justice ». Elle assure aussi aux intéressés la gratuité du ministère des officiers publics et ministériels (huissiers de justice, notaires, ...) ainsi que la gratuité de l'assistance d'un conseiller technique lors d'expertises judiciaires.

Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé aux **personnes qui justifient de l'insuffisance de leurs moyens d'existence**. La décision du Bureau d'aide juridique octroyant l'aide juridique de deuxième ligne, « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuite, constitue la preuve de moyens d'existence insuffisants.

La demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge qui traite ou traitera l'affaire, soit en matière de bail, le **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

# PACTE DE COLOCATION

## Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 75 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. 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 concerne des sujets non règlementés.

## ENTRE LES COLOCATAIRES

1. M (me).....(nom, prénom) ;
2. M (me).....(nom, prénom) ;
3. M (me).....(nom, prénom) ;
4. M (me).....(nom, prénom).

## IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Répartition du loyer et des charges

#### A. Le loyer

Le loyer total dû au bailleur d'un montant de.....EUR est partagé comme suit entre les colocataires :

- Colocataire 1 :.....EUR
- Colocataire 2 :.....EUR
- Colocataire 3 :.....EUR
- Colocataire 4 :.....EUR

Les colocataires conviennent que le paiement du loyer sera effectué :

- soit par le versement de chaque colocataire de sa part du loyer sur le compte du bailleur pour la date convenue par le bail principal ;
- soit par le versement de chaque colocataire de sa part du loyer sur un compte commun n°..... ouvert au nom de la colocation au minimum 2 jours avant la date convenue du paiement sur le compte du bailleur.

#### B. Les charges

Les colocataires conviennent que les charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles du bail principal ainsi que les charges relatives aux contrats d'approvisionnement (point 3), au contrat d'assurance (point 4) et à la garantie locative (point 5) sont réparties soit à parts égales soit ..... (mentionner la clé de répartition).

## 2. Inventaire des biens appartenant aux colocataires

- Colocataire 1 .....
- .....
- Colocataire 2 : .....
- .....
- Colocataire 3 .....
- .....
- Colocataire 4 .....
- .....

## 3. Modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement

Les colocataires ou le colocataire n°.... mandaté par les autres, conclue(nt) solidairement un contrat d'approvisionnement :

- eau auprès de..... ;
- électricité auprès de..... ;
- gaz auprès de..... ;
- téléphonie auprès de..... ;
- internet auprès de..... ;
- autres auprès de.....

## 4. Modalités de conclusion du contrat d'assurance

Les colocataires ou le colocataire n°.... mandaté par les autres, conclue(nt) solidairement un contrat d'assurance relatif au bien loué auprès de..... .

## 5. Modalités de constitution et de libération de la garantie locative

Les colocataires ou le colocataire n°.... mandaté par les autres, constitue(nt) une garantie locative du type prévu dans le contrat de bail initial.

Au départ d'un colocataire, le remplaçant verse au colocataire partant le montant de sa part dans la garantie locative déduction faite du montant déterminé entre eux pour d'éventuels dégâts locatifs sur la base de l'avenant à l'état des lieux réalisé entre tous les colocataires.

## 6. Modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les colocataires ainsi que le bailleur concluent un avenant au bail principal lequel doit être enregistré par le nouveau colocataire. Cet avenant reprend l'identité complète du colocataire entrant et son engagement vis-à-vis du bail initial.

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

Les colocataires dressent entre eux un avenant au pacte de colocation reprenant l'identité compète du colocataire entrant ainsi que les biens lui appartenant le cas échéant.

Attention : le colocataire entrant reprend à sa charge l'ensemble des obligations du colocataire sortant vis-à-vis du bailleur.

#### **7. Modalités de résolution des conflits entre les colocataires**

En cas de conflits, les colocataires conviennent de résoudre celui-ci via .....

Fait à ....., le .....  
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts.

Les colocataires