BAIL DE COLOCATION DE RESIDENCE PRINCIPALE

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 règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

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

ET

B. Les colocataires

Colocataire 1 – Chambre 1:

Colocataire 2 - Chambre 2:

Colocataire 3 - Chambre 3:

Colocataire 4 - Chambre 4:

Colocataire 5 - Chambre 5:

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

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

Rue Mazy, 132 5100 JAMBES

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

5 chambres, 1 bureau, 3 salles de bain/salles de douche, 1 cuisine, 1 salon, 1 salle à manger, 1 jardin avant et 1 jardin arrière, 1 garage, 1 cave.

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du : 19/04/2022 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de : D.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est un bail de résidence principale dans la mesure où

☐

y affecte(nt) sa (leur) résidence principal avec l'accord de tous les colocataires et du bailleur.

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

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. Le bail de courte durée (c'est-à-dire d'une durée égale ou inférieure à 3 ans)

A. Durée

Le bail est conclu pour une durée de 1 an, prenant cours le 1/09/25 pour finir le 1/09/26.

Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par le bailleur ou l'ensemble des colocataires au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois ans.

Sauf les cas visés à l'alinéa précédent, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, les colocataires continuent à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

- Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur après la première année de location moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer, aux conditions cumulatives suivantes :
  - en vue de l'occupation du bien par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au second degré ;
  - le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
  - si les colocataires le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi les colocataires peuvent demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis ;
  - l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débuter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, les colocataires ont droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

- 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 l'ensemble des colocataires

Le bail peut être résilié à tout moment par l'ensemble des colocataires moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

c) 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 d'une indemnité équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer, à ses colocataires.

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.

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 de :

Chambre 1 – 500 EUR

Chambre 2 – 500 EUR

Chambre 3 – 425 EUR

Chambre 4 – 450 EUR

Chambre 5 – 425 EUR

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le 10 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.

9.2. Charges privatives

N.A

9.3. Charges communes

Les charges communes provisionnelles sont définies à 100 EUR par mois/ pers.

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 ;

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, le bailleur et les colocataires conviennent que les colocataires constituent une garantie locative.

Chaque colocataire versera 500 EUR sur le compte du bailleur.

Il est interdit aux colocataires d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

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 devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

13.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux aux 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. Le bailleur prendra à sa charge l'entretien des équipements susnommés.

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 devront les souffrir, quelque incommodité qu'ils 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 2 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 2 jours par semaine (maximum 3), pendant 2 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 :

Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du 26/07/22 (Top Habitation 88/017-582480-37/000) et en apporte la preuve aux colocataires. Les coûts de cette assurance sont supportés par le bailleur. Les colocataires restent responsables d'assurer leur mobilier et leur responsabilité vis-à-vis des tiers.

18. Enregistrement du bail

L'enregistrement est à charge du bailleur. Les frais éventuels liés à un enregistrement tardif sont à charge du bailleur.

Par dérogation à l'alinéa premier, 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 tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'ils ont, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, les colocataires seront tenus d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandé en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

. ……

Fait à ……[redacted]……, le 18/08/2025
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[redacted]

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement en application de l'article 3§2 du décret du 14 mars relatif au bail d'habitation.
2. Etat des lieux d'entrée.
3. Pacte de colocation.