

## BAIL DE COLOCATION DE RÉSIDENCE 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 réglementés.

ENTRE

« Les bailleurs »

[REDACTED]

Etat civil [REDACTED]

Date et lieu de naissance : [REDACTED]

Domiciliée sis [REDACTED]

et [REDACTED]

Etat civil [REDACTED]

Date et lieu de naissance : [REDACTED]

Domiciliée sis [REDACTED]

*Ici représentés par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par son administratrice, MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe*

ET

« Le colocataire 1 »

[REDACTED]

Etat civil [REDACTED]

Date et lieu de naissance [REDACTED]

Domiciliée [REDACTED]

« Le colocataire 2 »

[REDACTED]

Etat civil [REDACTED]

Date et lieu de naissance [REDACTED]

Domicilié sis [REDACTED]

« Le colocataire 3 »

[REDACTED]

Etat civil Célibataire

[REDACTED]

Date et lieu de naissance : 30/07/2002 à CHARLEROI

Domicilié sis Chaussée de Ransart 3 à 6060 GILLY

\* 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.

*Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des colocataires, de leurs héritiers ou de leurs ayant droits, à quelque titre que ce soit. De plus, tous les colocataires et les garants sont solidaires et indivisibles pour toute la durée du bail et ses suites.*

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 :  
**6060 GILLY Chaussée de Ransart 3**

et comprenant:

Un hall d'entrée et une cave commune, un hall de nuit, 3 chambres, 2 séjours avec cuisines, 2 salles de douche. Nous rappelons que le commerce du rez-de-chaussée a accès au hall d'entrée et la cave commune pour accéder aux compteurs et que les parties communes doivent rester libres d'entraves.

### **2. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du : 25/01/2024 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de : 320 kWh/m<sup>2</sup>.an  D

### **3. DESTINATION DU BIEN LOUÉ**

Les parties conviennent que le présent bail est un bail de résidence principale dans la mesure où Madame Sungurtekin Aurélie, Monsieur Wastiel Jérémy et Monsieur De Landas Kevin y affectent leur résidence principale 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.

Si les colocataires affectent 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 les colocataires sera mis à charge de ceux-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.



#### **4. PACTE DE COLOCATION**

Les colocataires attestent avoir conclu un pacte de colocation en date du 01/12/2024 (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 01/12/2024 pour finir le 30/11/2025.

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 :

[Redacted signature area]

- 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.

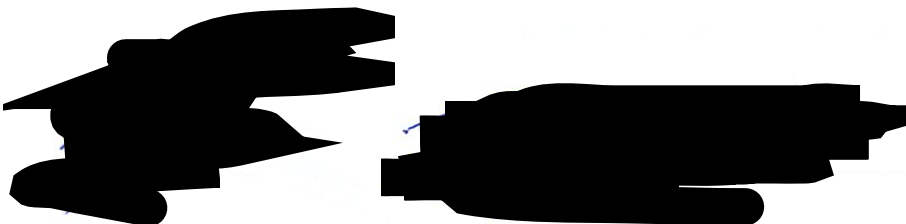
#### **c) Par un colocataire**

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.

A large black redaction box covers the bottom left portion of the page, obscuring what appears to be a signature and possibly a date or stamp.

## 6.2. LE BAIL DE NEUF ANS

### A. Durée

~~Le bail est conclu pour un terme de neuf ans, prenant cours le ..... pour finir le.....~~

~~Le bail prendra fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, ou par les colocataires au moins trois mois à l'avance.~~

~~A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.~~

### B. Résiliation anticipée

#### **a) Par le bailleur**

- Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance aux conditions cumulatives suivantes :
  - à tout moment en cas d'occupation par le bailleur lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfant adoptif de celui-ci, ses collatéraux et ceux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré ; ou à l'expiration du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail, en cas d'occupation par des collatéraux du troisième 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.

- Pour travaux :



Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance dans les conditions cumulatives suivantes :

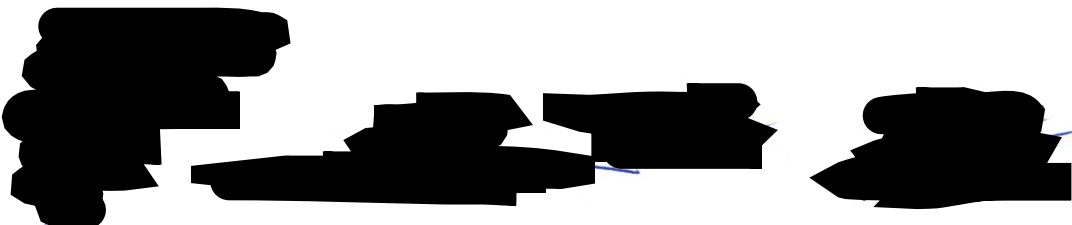
- à l'expiration du premier et deuxième triennat ; ou par exception, à tout moment, lorsque le bailleur dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, il peut mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- les travaux doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par les colocataires et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué, ou si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;
- les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par les colocataires ;
- à la demande des colocataires, le bailleur doit leur communiquer dans les deux mois à dater de la demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise, 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.

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.

A la demande des colocataires, le bailleur leur communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

▪ Sans motif :

- Le bail peut être résilié par le bailleur dans les conditions cumulatives suivantes :
  - à l'expiration du premier et deuxième triennat ;
  - moyennant un congé donné par écrit et un préavis de six mois ;
  - moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.
- 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**

Les colocataires peuvent mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé signé par tous et un préavis de trois mois.

Si les colocataires mettent fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat, les colocataires peuvent à leur tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, les colocataires ne sont pas redevables de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

## **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.

[Redacted signature area]

## **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 **1450€** (Mille Quatre Cent Cinquante Euros) comprenant 1150€ de loyers (Mille Cent Cinquante Euros) et 300€ (Trois Cents Euros) de charges.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le 1er du mois en cours par virement ou versement de la manière suivante :

- 1150€ sur le compte tiers des loyers BE45 0689 5346 7789
- 300€ sur le compte tiers des charges BE67 0689 5346 7587

### **8.2. INDEXATION**

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

Le loyer indexé est égal à : 
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

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

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

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

### **8.3. INTÉRÊTS DE RETARD**

Tout montant dû par les colocataires et non-payé dix jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, **un intérêt de 1,5% par mois** à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier. **À cela seront ajoutés 15 euros par lettre recommandée et 25 euros par déplacement du propriétaire/agent immobilier pour retard de paiement et/ou infraction au présent bail.**

## **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

[REDACTED SIGNATURES]



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. CONSOMMATIONS PRIVÉES :**

Le preneur prendra à sa charge le coût des abonnements téléphone, radio, télévision, internet ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs.

### **A. Charges individuelles provisionnelles : 300€/mois (Trois Cents Euros)**

Les charges individuelles locatives comprennent sans que cette énumération soit limitative :

- Consommation privée d'électricité
- Consommation privée d'eau
- Entretien de la chaudière
- etc.

Dans le cas de charges provisionnelles ; Au moins une fois l'an, le bailleur fait parvenir au preneur un décompte détaillé des charges et des consommations. Elles doivent correspondre à des dépenses réelles.

Le cas échéant, le preneur ou le bailleur verse à l'autre partie la différence entre le montant total des provisions versées et le coût réel des dépenses. Le montant de la provision peut être modifié en cas d'insuffisance, en fonction des consommations précédentes ou de l'évolution des prix.

## **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 ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le locataire constitue une garantie locative.

Le locataire a le choix <sup>(1)</sup>

➤ ~~SOIT~~

~~Le preneur a versé une garantie de 2 mois de loyers, soit un montant de .....€ (.... Euros) (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé au nom du preneur/sur le compte du bailleur pour le jour de l'entrée en vigueur du bail, soit le ..... Les intérêts sont capitalisés.~~

~~Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur (arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...).~~

~~OU Accord entre parties : le preneur et le bailleur sont bien informés de l'obligation légale de placer la garantie locative sur un compte bloqué ; ils conviennent cependant d'un commun accord de placer la garantie sur le compte du bailleur, ils sont donc bien conscients que la garantie ne sera pas bloquée. Toutefois à la première demande de l'une ou l'autre partie, la garantie devra être bloquée~~

➤ **SOIT**

Le preneur obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de 2300€uros (Deux Mille Trois Cents Euros) (maximum deux mois de loyer). La banque garantit cette somme au bailleur. Le preneur rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans.

Une fois totalement remboursée, la garantie locative produit des intérêts.

➤ Attention, si la demande de garantie locative adressée au CPAS par le locataire était refusée, le preneur s'engagerait alors à verser en plus de son loyer la somme mensuelle de **250€** (Deux Cent Cinquante Euros) de manière ininterrompue jusqu'à constitution complète de la garantie.

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

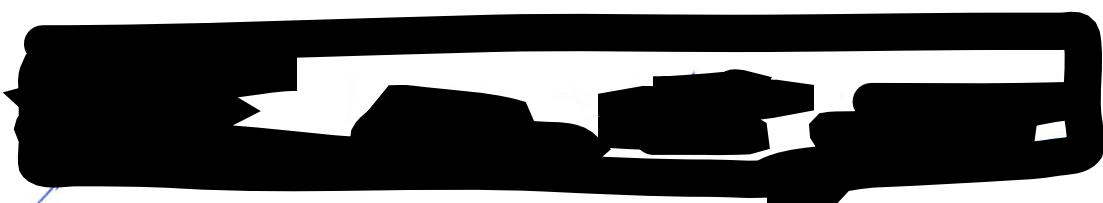
La garantie locative précitée **sera restituée au preneur 15 jours après l'état des lieux de sortie** du bien loué et **après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur**, sous déduction des sommes éventuellement dues.

La garantie locative sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

## **12. ETAT DES LIEUX**

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 est également soumis à enregistrement.



Cet état des lieux d'entrée ainsi que celui de sortie seront dressés par un expert désigné conjointement et de manière irrévocable : BP Expertises et Services, et ce à frais partagés.

L'état des lieux de sortie sera dressé à l'échéance du bail, celui-ci devra coïncider avec la libération des lieux et le preneur rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux d'entrée, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Les parties auront pour mission :

- ❖ De relever les index des compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie.
- ❖ De déterminer les dégâts et les dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'exécution des obligations du preneur et/ou pour chômage locatif et d'en fixer les montants à payer par le preneur.

Ces montants devront obligatoirement couvrir les réparations réelles des dégâts.

Le preneur entretiendra le bien en bon père de famille par un nettoyage régulier et fera en sorte qu'à sa sortie, le bien soit restitué propre, net et exempt de tout accessoire (stickers, punaise, clous, ...)

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, 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.

### **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.

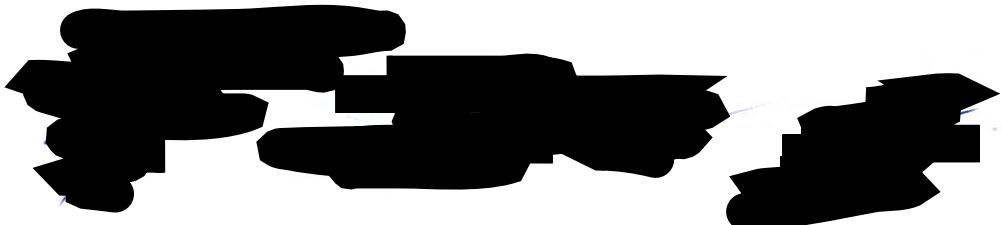
#### **13.2. PÉRIODICITÉ DE L'ENTRETIEN LOCATIF ET ATTESTATION**

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 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.

#### **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.



*[Faint, illegible text or signature]*

#### **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 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 ET CESSION**

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

Le colocataire ne peut sous-louer une partie du bien loué, qu'avec l'accord écrit et préalable du propriétaire, et pour autant que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

#### **16. AFFICHAGES - VISITES**

En cas de mise en vente du bien loué ou 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 3 jours par semaine (maximum 3), pendant 3 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.

[REDACTED]

## **17. ASSURANCE**

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.

## **18. ENREGISTREMENT DU BAIL**

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

A défaut d'enregistrement du bail, le délai du congé et l'indemnité prévus au point 6 à la charge du preneur ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressée par le preneur au bailleur par envoi recommandé, par exploit d'huissier de justice ou par remise entre les mains du bailleur ayant signé le double avec indication de la date de réception, soit demeurée sans effet pendant un mois.

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.

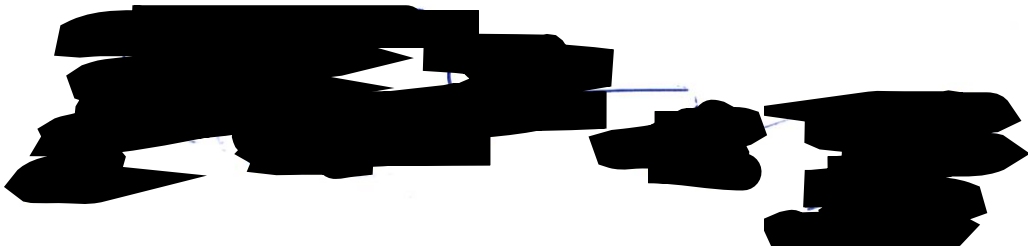
## **19. ELECTION DE DOMICILE**

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 avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

## **20. DÉCÈS DU LOCATAIRE**

Si le Preneur vient à décéder, le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur sans préavis et sans indemnité.



## 21. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le preneur. À défaut, le preneur pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

## 22. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les parties communes doivent rester libres d'entraves (aucun immondice et encombrants). Les poubelles doivent être entreposées à la cave dans des poubelles prévues à cet effet.

Fait à Gilly....., le 28/11/2024.....  
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Colocataire 1  
"Lu et approuvé"

*Lu et approuvé*



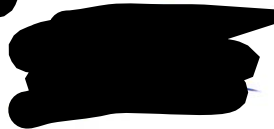
Colocataire 2  
"Lu et approuvé"

*Lu et approuvé*



Colocataire 3  
"Lu et approuvé"

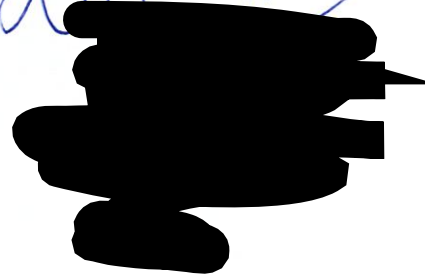
*Lu et approuvé*



Bailleurs  
"Lu et approuvé"

*Ici représentés par la  
SRL ELENA IMMO  
BUSINESS, représentée  
par son administratrice,  
MARCHIANO Elena,  
suivant procuration  
ci-jointe*

*Lu et approuvé*



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

## ANNEXE AU BAIL DE COLOCATION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

### Définitions :

Le **bail de colocation de résidence principale** (par opposition au bail de colocation de droit commun) est le terme utilisé lorsqu'un des colocataires au moins veut se domicilier 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. À 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**. À 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 colataires, **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 également 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.

L'absence d'enregistrement du bail peut avoir des conséquences quant à la résiliation du bail par les colocataires (voir point 5 B) 2 et 3 et 5 C)).

#### 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 de 9 ans

###### Généralités

Sauf si les parties ont expressément conclu un bail de courte durée ou un bail à vie (voir point C. et E. ci-dessous), tout bail de résidence principale a une durée de 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

- un bail verbal;
- un bail écrit sans indication de durée;
- un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

Le contrat de bail prend fin à son échéance normale sans qu'aucun motif ne doive être invoqué ni aucune indemnité versée par les parties, à condition pour le bailleur de notifier un préavis au moins 6 mois avant l'échéance et pour l'ensemble des colocataires d'adresser un préavis au moins 3 mois avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans, ni le bailleur ni l'ensemble des colocataires n'ont adressé leur préavis, le bail est prorogé (reconduit) à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de mettre pareillement fin au bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.



## Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

### 1. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a, dans trois cas, la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

- a) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint ou cohabitant légal, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint ou cohabitant légal, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ou cohabitant légal, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint ou cohabitant légal.

- b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat (période de 3 ans), le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'**exécution de certains travaux**. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes.
- c) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une **indemnité** correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice des colocataires.
- d) Lorsque la **moitié au moins des colocataires** signataires du bail initial ont chacun donné leur préavis, 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.

### 2. 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 3 mois**.

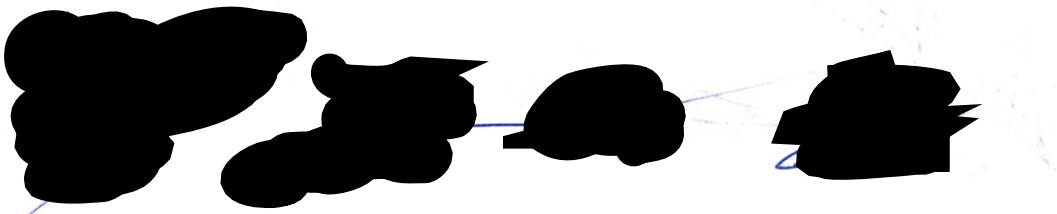
Après cette période de 3 mois, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son **remplaçant**, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

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.

### 3. 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 et le versement au bailleur d'une indemnité équivalente à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

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



Il existe une faculté spéciale de résiliation dans le cas où le bail de résidence principale n'est pas enregistré (voir point 4). L'ensemble des colocataires peuvent quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

#### C. Bail de courte durée

Les parties peuvent conclure un bail, ou trois baux consécutifs différents, pour une durée totale **n'excédant pas 3 ans**.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance du bail, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans (c'est-à-dire devient un bail de 9 ans) à compter du début du contrat.

Dès la deuxième année de la location, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement aux colocataires d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer, et ce pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués (parents ou allés jusqu'au second degré).

L'ensemble des colocataires peuvent mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au bailleur d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans le cas où le bail de résidence principale n'est pas enregistré (voir point 4). L'ensemble des colocataires peuvent quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

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 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.

Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur préavis, 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.

#### D. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 5), B., à l'exception du fait que l'indemnité due par le bailleur lorsqu'il met fin sans motif au contrat de bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent est fixée à 3 mois de loyer.

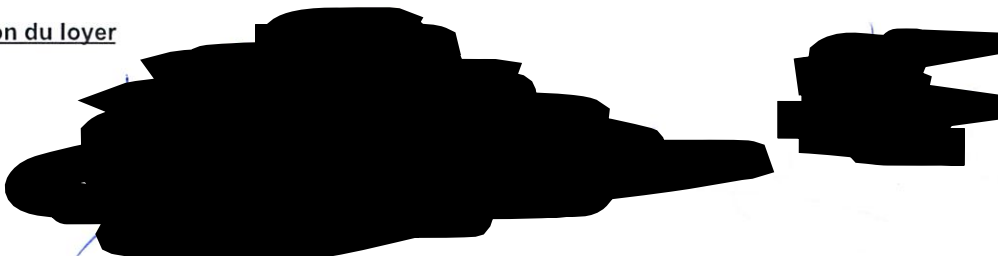
#### E. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Toutefois, les colocataires peuvent à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

#### 6) Indexation du loyer



Si elle n'a pas été exclue expressément, l'indexation du loyer est **autorisée**, à condition que le bail soit enregistré.

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>

Si le bailleur demande l'indexation du loyer après la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, l'indexation n'aura d'effet, pour le passé, que pour les 3 mois au plus précédant celui de la demande.

#### **7) Révision du loyer**

Il est possible, sous certaines conditions, de procéder à une révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à **la fin de chaque triennat**. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : **entre le 9<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois** précédant l'expiration d'une période de 3 ans.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- a) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- b) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> mois précédant l'échéance du triennat en cours.

#### **8) Frais et charges**

En règle générale, il n'est pas précisé qui des colocataires ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur et ne peut donc en aucun cas être mis à la charge des colocataires.

Les autres 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 provisionnelles et ont le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui leur sont adressées.

[Redacted signature area]

## 9) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le **baillieur** 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'incombe à ceux-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Ces dispositions sont impératives.

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

## 10) Assurance incendie

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

La responsabilité des colocataires doit 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 **baillieur** 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.

## 11) 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**.

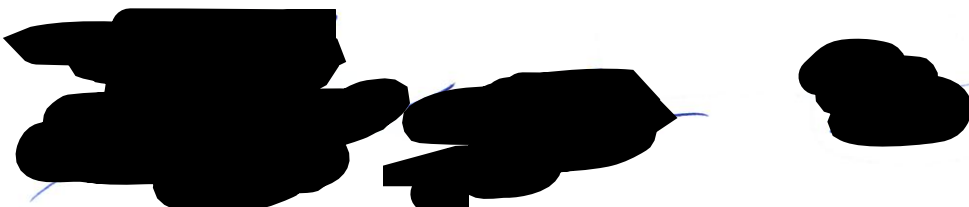
Le Gouvernement a arrêté un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

### B. Etat des lieux de sortie

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

## 12) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est vendu, la protection des colocataires 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 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 colataires 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 colataires 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 aux colataires dans les 3 mois qui suivent la vente du bien, dans les conditions visées au point 5) B. 1.

### 13) 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

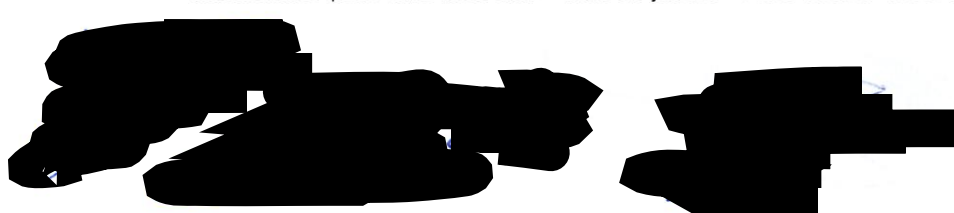
L'**aide juridique de deuxième ligne** permet, sous certaines conditions, d'obtenir la **désignation d'un avocat**, dont les frais de prestations seront « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuits en fonction des revenus.

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



*[Handwritten signature]*

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.

**Cette annexe légale obligatoire est jointe au contrat de bail du 28/11/2012 conclu :**

ENTRE

« Les bailleurs »

[REDACTED]

Etat civil [REDACTED]

Date et lieu de naissance : [REDACTED]

Domiciliée sis [REDACTED]

et [REDACTED]

Etat civil [REDACTED]

Date et lieu de naissance [REDACTED]

Domiciliée sis [REDACTED]

*Ici représentés par la SRL ELENA IMMO BUSINESS, représentée par son administratrice, MARCHIANO Elena, suivant procuration ci-jointe*

ET

« Le colocataire 1 »

[REDACTED]

Etat civil [REDACTED]

Date et lieu de naissance [REDACTED]

Domiciliée [REDACTED]

« Le colocataire 2 »

[REDACTED]

Etat civil [REDACTED]

Date et lieu de naissance : [REDACTED]

Domicilié sis [REDACTED]

[REDACTED]



« Le colocataire 3 »

[REDACTED]

Etat civil [REDACTED]

Date et lieu de naissance : [REDACTED]

Domicilié sis [REDACTED]

Pour la location de maison située : Chaussée de Ransart 3 à 6060 GILLY

**Pour réception,**

Colocataire 1  
"Lu et approuvé"

*Lu et approuvé*

[REDACTED]

Colocataire 2  
"Lu et approuvé"

*Lu et approuvé*

[REDACTED]

Colocataire 3  
"Lu et approuvé"

*Lu et approuvé*

Bailleurs  
"Lu et approuvé"

*Ici représentés par la  
SRL ELENA IMMO  
BUSINESS, représentée  
par son administratrice,  
MARCHIANO Elena,  
suivant procuration  
ci-jointe*

*Lu et approuvé*  
[REDACTED]

## MANDAT DE PROCURATION

Nous soussignés, [REDACTED]

à [REDACTED]

et [REDACTED]

à [REDACTED]

Agissant en qualité de MANDANT(S), donnons pouvoir à

La société immobilière ELENA IMMO BUSINESS srl, représentée par son administrateur Elena MARCHIANO, située à la Chaussée de Lodelinsart n°115 à 6060 GILLY,

Agissant en qualité de MANDATAIRE,

Pour effectuer toutes les opérations mentionnées ci-dessous comme je pourrais le faire moi-même/nous pourrions le faire nous-même : signature du bail, documents de garantie locative, relevés de compteurs, ...

Le mandataire pourra en particulier: représenter l'ensemble des propriétaires pour les signatures de tous les documents liés à la location du bien sis **6060 GILLY Chaussée de Ransart 3** (ex : signer le bail, l'état des lieux, le contrat de la banque pour les cautions bloquées, l'ordre de mission, ...) et prendre toutes les décisions qu'il estimera utiles concernant la gestion locative du bien susmentionné.

Aux effets ci-dessus, le mandataire pourra signer et passer tout acte et pièce et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

La présente procuration pourra être révoquée par le mandant ou le mandataire au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée à l'autre partie, le mandat cessant le premier jour ouvré après réception de la lettre.

Fait à Gilly..... le 16.09.2024 en 2 exemplaires originaux.

**Le Mandant,**

[REDACTED]  
signature précédée de la mention

"Bon pour pouvoir"

*Bon pour pouvoir*

**Le Mandant,**

[REDACTED]  
signature précédée de la mention

"Bon pour pouvoir"

*bon pour pouvoir*

**Le Mandataire,**

ELENA IMMO BUSINESS SRL représentée par son administratrice, MARCHIANO Elena signature précédée de la mention

"Lu et accepté le pouvoir"

*Lu et accepté le pouvoir*

# 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 réglementés.

## ENTRE LES COLOCATAIRES

1. [REDACTED] ;
2. [REDACTED] ;
3. [REDACTED] ;

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 1150 EUR est partagé comme suit entre les colocataires :

- Colocataire 1 : 325 EUR par mois
- Colocataire 2 : 325 EUR par mois
- Colocataire 3 : 500 EUR par mois

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 tiers n°BE45 0689 5346 7789 et de sa part des charges sur un compte tiers n°BE67 0689 5346 7587 ouvert au nom de la colocation au minimum 2 jours avant la date convenue du paiement.

#### 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 de la manière suivante, soit :  $300\text{€}/3 = 100\text{€}$  par colocataire pour les charges provisionnelles et  $2.300\text{€} = 650\text{€}$  pour le colocataire 1,  $650\text{€}$  pour le colocataire 2 et  $1000\text{€}$  pour le colocataire 3.

[REDACTED SIGNATURES]

## **2. INVENTAIRE DES BIENS APPARTENANT AUX COLOCATAIRES**

- Colocataire 1 :

- Colocataire 2 :

- Colocataire 3 :

## **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, concluent 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°.... mandatés par les autres, constituent 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 complète du colocataire entrant ainsi que les biens lui appartenant le cas échéant.

Cet avenant précisera que le locataire sortant transfère au locataire entrant ses droits sur la quote-part de garantie locative constituée ses soins ou par son prédécesseur lors de la conclusion du bail

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

**7. MODALITÉS DE RÉOLUTION DES CONFLITS ENTRE LES COLOCATAIRES**

En cas de conflit, les colocataires conviennent de résoudre celui-ci en priorité via les modes alternatifs de résolution des conflits ou à défaut, devant la justice de paix du premier canton de Charleroi.

Fait à ... Gilly ....., le 28/11/2024 .....

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

Colocataire 1  
"Lu et approuvé"

Lu et approuvé



Colocataire 2  
"Lu et approuvé"

Lu et approuvé



Colocataire 3  
"Lu et approuvé"

Lu et approuvé

