

CONTRAT DE BAIL DE COLOCATION (DROIT COMMUN)

ENTRE

A. Le bailleur

[REDACTED]
[REDACTED] le [REDACTED]
[REDACTED].77
Belge
[REDACTED]
[REDACTED]

ET

B. Les preneurs, agissant solidairement
ci-après dénommés « les colocataires »

[REDACTED]
Née à Cali, Colombie le [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Belge
[REDACTED]



Les colocataires déclarent sur l'honneur avoir signé un pacte de colocation en vue de l'application du régime des baux de colocation prévu au chapitre 5 du Code bruxellois du Logement.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne aux colocataires, qui acceptent, le bien immeuble suivant, situé
Rue Georges Leclercq 101 à B-1190 Forest

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : F. Le certificat PEB est annexé au présent bail. Un nouveau certificat PEB est en cours suite aux travaux d'améliorations énergétiques réalisées.

2. 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 exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- Le bailleur n'autorise les colocataires ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses/leurs revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, les colocataires seront redevables au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son/leur départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de 1 an à partir du 01.07.2024

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance le 30.06.2025.

- 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 renouvelable 2 fois maximum.

3.1. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par le bailleur est possible moyennant un préavis de 1 mois notifiée par lettre recommandée et sans indemnité.



b) Par l'ensemble des colocataires

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par l'ensemble ou un des colocataires est possible aux conditions suivantes :

L'ensemble des colocataires peut mettre fin au bail simultanément, moyennant un congé signé par l'ensemble d'entre eux et notifié au bailleur au moins trois mois à l'avance.

c) Par un ou plusieurs colocataire(s)

Le bail peut être résilié à tout moment par un ou plusieurs colocataires moyennant un préavis de 1 mois notifiée par lettre recommandée et sans indemnité.

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie, par un courrier recommandé, simultanément à la notification du congé au bailleur, une copie de celui-ci aux autres colocataires.

4. Arrivée d'un nouveau colocataire

4.1. Obligations du colocataire sortant

Le colocataire qui résilie anticipativement le bail est tenu de trouver un colocataire remplaçant avant l'expiration du congé qu'il a notifié auquel cas il est délié de ses obligations.

A défaut, il doit, pour être déchargé de ses obligations, démontrer qu'il a effectué une recherche active et suffisante pour trouver un nouveau colocataire le remplaçant.

En tout état de cause, les obligations du colocataire s'éteignent pour le futur à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'expiration du congé.

4.2. Signature de l'avenant

Le nouveau colocataire devra adhérer au bail par la signature d'un avenant à ce dernier.

5. Loyer

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de 650 euros (six cent cinquante euros).

Le loyer doit être payé par anticipation :

- le 1^{er} de chaque mois

Il est payable :

- par virement ou versement sur le compte n° BE87 0635 8549 7994
- reprenant en communication : Georges Leclercq 101 + Mois en cours

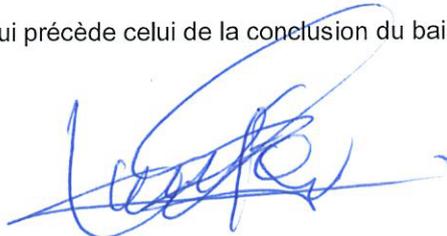
5.2. Indexation

L'indexation du loyer est appliquée une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le **loyer de base** est celui qui est mentionné au 5.1.

Le **indice de base** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit Juin 2024.



L'indice nouveau est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

5.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, les colocataires seront redevables d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de leurs arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le 3^{ème} jour après réception de la mise en demeure recommandée ;

Le taux d'intérêts applicable :

- correspond au taux d'intérêt légal.

6. Frais et charges

6.1. Dispositions générales

- Les frais et charges imposés aux colocataires correspondent à des dépenses réelles.
Chaque colocataire et individuellement :
- Les frais et charges imposés à chacun des colocataires et individuellement sont fixés forfaitairement à 40 euros (quarante euros) et sont payables par mois en même temps que le loyer comprenant l'assurance du bâtiment, le nettoyage des communs et internet. Les frais de consommations d'eau de gaz et d'électricité sont à charge des colocataires.

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge des colocataires

8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, les colocataires constituent une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Les colocataires choisissent :

- de verser une garantie de 1300 euros (mille trois cent euros) sur un compte individualisé ouvert à leurs noms auprès de leur banque.
- ou
- une caution personnelle équivalente à un mois de loyer propre à chaque colocataire.

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance des colocataires, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. 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. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, les colocataires bénéficient d'un mois pour notifier leurs remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

9.2. Etat des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 9.1., les colocationnaires 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, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

10. Entretien et réparations

10.1. Principes

Les colocationnaires sont tenus d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute des colocationnaires.

10.2. Obligation d'information par les colocationnaires

Les colocationnaires informeront dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Les colocationnaires 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.

11. Travaux

11.1. Modification du bien loué par les colocationnaires

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué :

- ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par les colocationnaires à leurs frais, risques et périls.

11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement des colocationnaires par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés aux colocationnaires par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

12. Sous-location

La sous-location du bien loué n'est pas autorisée par le bailleur.

13. Affichages - visites

Un mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, les colocationnaires devront tolérer, jusqu'au jour de leur sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le

visiter librement et complètement 2 jours par semaine et 2 heures consécutives par jour, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au préalable sauf pour les cas d'urgence.

14. Assurance

Les parties conviennent que :

- pendant toute la durée du bail, les colocataires doivent assurer leur responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Les colocataires adresseront au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifieront annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.

15. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

Toute notification émanant du bailleur doit être adressée :

- à chaque colocataire

Sauf dérogation dans le présent bail, toute notification émanant des colocataires doit être signée :

- par chaque colocataire

Fait à Forest, le 30/06/2024 en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties.

Les colocataires

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

Lu et approuvé,


Le bailleur

Lu et approuvé
