

REGION BRUXELLOISE

ANNEXE 4 - partie 1

LA COLOCATION

ENTRE

a. Mr/Mme⁽¹⁾
Mr/Mme⁽¹⁾

OU

b. La S.A./S.R.L./A.S.B.L.⁽¹⁾
représentée par Mr/Mme⁽¹⁾
.....

(ci-dessous dénommés « le bailleur »)

ET

a. Mr/Mme⁽¹⁾
b. Mr/Mme⁽¹⁾
c. Mr/Mme⁽¹⁾
d. Mr/Mme⁽¹⁾
f. Mr/Mme⁽¹⁾

(ci-dessous dénommés « le preneur » ou « les colocataires »)

EN PRESENCE DE¹ (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète + **Nom + Prénom 1 + Prénom 2**)

Mr/Mme⁽¹⁾
né(es) à le
domiciliée(s).....

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail (et de ses suites) dont elle(s) reconnai(ssen)t avoir pris connaissance. Par dérogation à l'article 1740 du Code civil, la (ou les) caution(s) marque(nt) expressément son (leur) accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de reconduction, prorogation, prolongation, etc. du présent bail.

ATTENTION : Si le bailleur est un professionnel de la location, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, il y a lieu de remplir un document de cautionnement séparé du contrat de bail et reprenant les éléments essentiels visés aux articles 2043bis à octies du Code civil. Une personne physique sera considérée comme professionnelle si les revenus du contrat de bail sont considérés comme des revenus professionnels et

¹ Biffer les mentions inutiles

taxés comme tels. Le fait pour un bailleur d'être en personne morale l'assimile à un bailleur professionnel.
Ce document est disponible auprès du SNPC-NEMS.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par la signature du présent avenant, les parties font expressément le choix de soumettre le contrat de bail signé entre elles le, pour le bien situé à
au régime de la colocation prévu aux articles 257 à 261 du Code bruxellois du Logement.

L'application du régime de la colocation est soumise aux **conditions cumulatives suivantes** :

1. Les colocataires doivent impérativement signer entre eux un **pacte de colocation**. Ce pacte, dès lors qu'il constitue une condition essentielle du bail de colocation, est annexé au bail mentionné ci-avant et signé au plus tard à la signature dudit bail. Il n'est pas opposable au bailleur qui n'en est pas signataire.
2. **L'accord** du bailleur et de tous les colocataires **sur l'application de ce régime** est requis. Cet accord est formalisé par la signature du présent avenant.

Par application du régime de la colocation prévu par le Code bruxellois du Logement, il est prévu ce qui suit, sans préjudice de l'application du bail initial signé le

La durée et fin anticipée du bail de colocation

En cas de congé donné par l'ensemble des colocataires pour mettre fin au bail en même temps, chacun d'eux doit signer la lettre de congé.

Si un ou plusieurs colocataires veulent quitter anticipativement les lieux loués, ils peuvent le faire à tout moment moyennant un congé de 2 mois. Il notifiera une copie du congé aux autres colocataires par un écrit daté, simultanément à la notification du congé au bailleur. Si la moitié des colocataires signataires du bail quittent les lieux loués, le bailleur peut mettre fin au bail moyennant congé de 6 mois notifié par courrier recommandé.

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il doit trouver, avant l'expiration de son congé, un colocataire remplaçant, selon les modalités prévues dans le pacte de colocation. Si le colocataire sortant n'a pas trouvé de remplaçant, il doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

Dans l'hypothèse où le bailleur et les colocataires restants refusent le colocataire proposé, ils doivent pouvoir avancer de justes et raisonnables motifs.

Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire, **ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial**. Cette signature a pour effet d'entraîner l'adhésion automatique du nouveau colocataire aux conditions du bail et au pacte de colocation.

Le colocataire sortant est, quant à lui, délié pour le futur des obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire ait signé l'avenant ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. A défaut, la solidarité avec les autres colocataires persistera jusqu'à l'échéance du sixième mois après l'expiration de son congé.

Toutes les autres dispositions du bail restent inchangées.

Fait à le

en exemplaires, dont deux restent aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le(s) autre(s) étant remis aux preneurs, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Signatures précédées de la mention « *lu et approuvé* »

Le bailleur

Locataire 1

Locataire 2

Locataire 3

.....

.....

.....

.....

Locataire 4

La(es) caution(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention « bon pour cautionnement solidaire et indivisible de toutes obligations du preneur - lu et approuvé »

.....

.....

.....

MODELE DE PACTE DE COLOCATION

PREAMBULE

Ce document peut être librement signé entre les preneurs. Cependant, pour l'application du régime spécifique relatif à la colocation prévu aux articles 257 à 261 du Code bruxellois du logement, toutes les parties, en ce compris le bailleur, doivent marquer expressément leur accord sur son application (voir signature de l'annexe 4, partie 1 par toutes les parties).

Entre :

Locataire 1 :

Mr/Mme⁽²⁾..... né(e) à le

Locataire 2 :

Mr/Mme⁽²⁾..... né(e) à le

Locataire 3 :

Mr/Mme⁽²⁾..... né(e) à le

Locataire 4 :

Mr/Mme⁽²⁾..... né(e) à le

Solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations résultant du bail de colocation

(Ci-dessous dénommés, « les colocataires »)

Le présent document constitue un **pacte de colocation** concernant le **bail de colocation** conclu entre le bailleur d'une part et les locataires d'autre part, pour le logement situé à

Il contient les obligations légales minimales requises par l'ordonnance bruxelloise relative au bail d'habitation.

ENTRE LES COLOCATAIRES, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Clé de répartition du loyer²

Les colocataires ouvriront un compte joint auprès de la banque et verseront leur part du loyer de sorte que **le loyer soit intégralement et anticipativement versé au bailleur en un seul et unique versement**, pour le de chaque mois, sur le n° de compte

Ou, autre formule:

Les colocataires versent sur le compte de.....
n°..... leur part du loyer, chaque mois
anticipativement avant le de chaque mois, de sorte que le loyer soit intégralement et

² Biffer les mentions inutiles

anticipativement versé par ce dernier au bailleur, sur le n° de compte
.....

Le loyer total dû au bailleur est partagé comme suit :

.....			
locataire 1	locataire 2	locataire 3	locataire 4

2. Clé de répartition des charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles entre colocataires :

Pour les charges communes :

Toute intervention au niveau de l'entretien ou la réparation (p.ex. entretien chaudière, adoucisseur, système d'alarme, ...) et autre poste lié à la vie en communauté, p. ex. internet, téléphonie, produits d'entretien commun, ainsi que tout autre dépense bénéficiant aux colocataires, seront partagés par part égales entre les colocataires ou sur base des modalités suivantes :

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

Chacun des colocataires versera une somme de € chaque mois sur le compte commun / sur le compte de³ ouvert auprès de la banque numéro de compte IBAN.....
.....

Ces sommes serviront à payer ces charges communes et correspondent à un(e) forfait/provision⁽³⁾. Lorsqu'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié de commun accord entre les colocataires en cas d'insuffisance. Si le montant est plus élevé, le montant surpassant restera versé sur le compte précité.

Pour les charges privatives :

Les charges privatives sont les suivantes :

.....
.....

et seront partagées sur base des modalités suivantes :

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

3. Contrats d'approvisionnement relatifs aux charges (électricité/gaz/eau/autre :⁴)

Le contrat étant souscrit par, chacun des colocataires versera chaque mois³

- une somme de €
- leur partie au prorata qui correspond à leur occupation dans les lieux loués⁵

³ Biffer les mentions inutiles

⁴ Biffer les mentions inutiles et le cas échéant compléter

⁵ Indiquer une fraction ou un pourcentage

sur le compte commun / sur le compte de⁶
ouvert auprès de la banque (numéro de compte).

4. Contrats d'approvisionnement relatifs aux charges (électricité/gaz/eau/autre :⁶)

Le contrat étant souscrit par, chacun des colocataires versera chaque mois⁶

- une somme de €
- leur partie au prorata qui correspond à leur occupation dans les lieux loués⁷

sur le compte commun / sur le compte de⁶
ouvert auprès de la banque (numéro de compte).

5. Contrats d'approvisionnement relatifs aux charges (électricité/gaz/eau/autre :⁶)

Le contrat étant souscrit par, chacun des colocataires versera chaque mois⁶

- une somme de €
- leur partie au prorata qui correspond à leur occupation dans les lieux loués

sur le compte commun / sur le compte de⁶
ouvert auprès de la banque (numéro de compte).

6. Assurances incendie et responsabilité civile⁵

Le(s) colocataire(s) souscri(ven)t les assurances. A cet effet, chacun des colocataires versera une somme de € chaque mois sur le compte commun / sur le compte de⁶ ouvert auprès de la banque (numéro de compte).

Ou

Ils paieront sur le compte commun ou sur le compte de⁶
..... leur partie au prorata qui correspond à leur occupation dans les lieux loués.

7. Inventaire des meubles et de leur provenance

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

⁶ Biffer les mentions inutiles et le cas échéant compléter

⁷ Indiquer une fraction ou un pourcentage

8. Départ d'un colocataire et fin de la colocation

En cas de congé donné par l'ensemble des colocataires pour mettre fin au bail en même temps, chacun d'eux doit signer la lettre de congé.

Si un ou plusieurs colocataires veulent quitter anticipativement les lieux loués, ils peuvent le faire à tout moment moyennant un congé de 2 mois. Il notifiera une copie du congé aux autres colocataires par un écrit, simultanément à la notification du congé au bailleur. Si la moitié des colocataires signataires du bail quittent les lieux loués, le bailleur peut mettre fin au bail moyennant congé de 6 mois notifié par courrier recommandé.

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il doit trouver, avant l'expiration de son congé, un colocataire remplaçant et ce selon les modalités prévues ci-après :

- Au minimum les données prévues à l'article 200 ter du Code bruxellois du Logement, et notamment : le nom et prénom du candidat, un moyen de communication avec ce dernier, tout document permettant d'attester de son identité et de sa capacité à contracter, le nombre de personnes qui composent le ménage et le montant de ses ressources financières et les justificatifs de celles-ci.
- Autres modalités (facultatif) :
.....

Si le colocataire sortant n'a pas trouvé de remplaçant, il doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

Dans l'hypothèse où le bailleur et les colocataires restants refusent le colocataire proposé, ils doivent pouvoir avancer de justes et raisonnables motifs.

Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire, **ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial**. Cette signature a pour effet d'entraîner l'adhésion automatique du nouveau colocataire aux conditions du bail et au pacte de colocation.

Le colocataire sortant est, quant à lui, délié pour le futur des obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire ait signé l'avenant ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. A défaut, la solidarité avec les autres colocataires persistera, et ce au plus tard jusqu'à 6 mois après l'expiration de son congé.

9. Garantie locative⁸

Pour constituer la garantie locative, le(s) colocataire(s)
versera/ont la somme de€ sur :

1/ le compte bloqué, ouvert à leurs noms et au nom du bailleur ;
2/ le compte bloqué, ouvert au nom de
et au nom du bailleur.

ou, autre formule :
.....

(en cas de résidence principale d'un ou plusieurs locataires)

ou en mains propres du bailleur (en cas de bail d'habitation de droit commun)

10. Résolution des conflits entre colocataires

⁸ Biffer les mentions inutiles et compléter

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

11. Paiement et répartition des dégâts locatifs

Les colocataires sont chacun responsables des dégâts qu'ils ou que les autres personnes dont ils sont responsables auront commis.

Pour les dégâts qui ne peuvent pas être attribués à l'une ou l'autre des parties, les frais seront divisés en autant de parts qu'il n'y a de colocataires ou suivant le mode de répartition retenu par eux.

Un état des lieux intermédiaire sera dressé lors du départ anticipé d'un des colocataires entre le bailleur, le colocataire sortant et tous les colocataires restants. En cas de dégâts locatifs occasionnés par le colocataire sortant, le montant du dégât pourra être compensé sur sa partie de la garantie locative par le bailleur.

12. Autres conditions (facultatif)

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

Fait à le
en exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Signatures :

.....
locataire 1 locataire 2 locataire 3 locataire 4



Le présent document a été rédigé par le

Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires

Boulevard de l'Empereur, 24/5 - 1000 Bruxelles Tél. 02/512.62.87

www.snpc-nems.be