

# CONTRAT DE BAIL DE COLOCATION

## (RESIDENCE PRINCIPALE)

(Modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement)

### **Observation importante**

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement. 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 les clauses issues du Code bruxellois du Logement ainsi que d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non règlementés. Afin de bien distinguer les clauses qui sont régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à la note explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

## **ENTRE<sup>1</sup>**

### **A. Le bailleur**

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des bailleur(s)) :

.....

.....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) : .....

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité) .....

(adresse, n°).....

.....

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

Ici représentée par

.....

Agissant en qualité de .....

## **ET**

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

---

<sup>1</sup> Attention : Pour les baux qui font l'objet d'un acte authentique, il faudra ajouter le numéro du registre national des parties (ou, à défaut, leur numéro d'identification à la sécurité sociale), ainsi que tous leurs prénoms.

(nom, prénom et deuxième prénom du colocataire) : .....

.....

Date et lieu de naissance : .....

.....

Adresse : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

(nom, prénom et deuxième prénom du colocataire) : .....

.....

Date et lieu de naissance : .....

.....

Adresse : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

(nom, prénom et deuxième prénom du colocataire) : .....

.....

Date et lieu de naissance : .....

.....

Adresse : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

**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 Titre XI 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 l'acceptent, le bien immeuble suivant, situé (code postal, localité, adresse, n° du logement loué) :

.....

.....

comprenant (*indiquer au moins*) :

- *le type de bien (studio, appartement, maison),*
- *tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,*
- *la superficie habitable (plancher),*
- *le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,*
- *la présence d'une cuisine (équipée ou non),*
- *l'année de construction si elle est connue du bailleur,*
- *la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,*
- *la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,*
- *la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin,*
- *les espaces communs et privés,*
- *mentionner si le bien est loué meublé :*

.....  
.....  
.....  
.....  
Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : [    ]. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, les colocataires bénéficient des droits prévus par l'article 3.93, § 1<sup>er</sup> du Code civil et s'engagent à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard des colocataires.

Ceux-ci doivent s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

## 2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale, dans la mesure où l'un au moins des colocataires y établit sa résidence principale.

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 le(s) colocataire(s) 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 revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le(s) colocataire(s) sera/seront redevable(s) 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.
- Le bailleur autorise le(s) colocataire(s) à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente .....% du loyer total et .....% des charges.

## 3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour :

- neuf ans ou une longue durée (article 3.1.)
- moins de six mois (article 3.2.)
- une courte durée (plus de six mois et maximum trois ans) (article 3.3.)
- à vie (article 3.4.)

### 3.1. Bail de neuf ans ou de longue durée

#### 3.1.1. Durée

Le présent bail est consenti pour :

- un terme de neuf ans. Celui-ci prend cours le ..... pour se terminer le .....

Il prend fin à l'expiration de cette période de neuf années moyennant un congé notifié par écrit au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa qui précède, 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.

- un terme de ..... (*plus de neuf ans*). Celui-ci prend cours le ..... pour se terminer le .....

Il prend fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa qui précède, 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.

### 3.1.2. Résiliation anticipée

#### a) Par le bailleur

- Le bailleur peut mettre fin au présent bail aux conditions prévues par les articles 237 et 239 du Code bruxellois du Logement.
- Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 237, §§ 2 à 4 du Code bruxellois du Logement, les colocataires peuvent à leur tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, ils ne sont pas redevables de l'indemnité prévue à l'article 237, §5 du Code bruxellois du Logement. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

*Cas spécifique des baux de colocation : résiliation par le bailleur en cas de départ de la moitié ou plus des colocataires*

- Lorsque la moitié des colocataires notifient leur congé au bailleur, ce dernier peut mettre fin au bail en notifiant aux colocataires restants un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

#### b) Par un ou plusieurs colocataire(s)

- Le bail peut être résilié à tout moment par un ou plusieurs colocataires sans indemnité mais moyennant un préavis de deux mois.

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

- L'ensemble des colocataires peuvent 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.

En ce cas, si la résiliation intervient au cours du premier triennat, une indemnité de trois, deux ou un mois de loyer est due au bailleur selon que la résiliation intervient au cours de la première, de la deuxième, ou de la troisième année.

## 3.2. Bail de moins de six mois

Le bail est consenti pour un terme de ..... prenant cours le ..... pour finir le ..... sauf prorogation de commun accord. Le bail ne peut être résilié anticipativement.

Il prend fin de plein droit à son échéance sans qu'une des parties ne doive notifier un congé ou payer une indemnité.

## 3.3. Bail de plus de six mois et maximum trois ans

### 3.3.1. Durée

Le bail est consenti pour un terme de ....., prenant cours le ..... pour finir le.....

Le bail prend fin moyennant un congé notifié (par écrit) par l'une ou l'autre des parties 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 mais sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir

par écrit. Le bail peut être prorogé une fois, pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si les colataires 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 avoir été 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.

### **3.3.2. Pour les baux de plus d'un an : résiliation anticipée par le bailleur**

Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur aux conditions cumulatives suivantes :

- à tout moment après la première année de location :
  - ✓ en vue de l'occupation du bien loué par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux du conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré ;
  - ✓ moyennant un préavis de trois mois donné par lettre recommandée et une indemnité équivalente à un mois de loyer ;
- 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 colataires le demandent, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté ;
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débuter au plus tard un an après l'expiration du délai de préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

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

### **3.3.3. Résiliation anticipée par un ou plusieurs colataires**

Lorsqu'un colataire 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 colataires.

L'ensemble des colataires peuvent 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. En ce cas, une indemnité d'un mois de loyer est due au bailleur.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 238, alinéa 4 du Code bruxellois du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité précitée. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

## **3.4. Bail à vie**

### **3.4.1. Durée**

Les parties conviennent que le bail est conclu pour la vie des colataires. Le bail prend fin de plein droit en cas de décès des colataires.

### **3.4.2. Résiliation anticipée**

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

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible

- que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions prévues par l'article 237, §§ 2 à 4 du Code bruxellois du Logement.

#### **b) Par un ou plusieurs colocataire(s)**

- Le bail peut être résilié à tout moment par un ou plusieurs colocataires sans indemnité mais moyennant un préavis de deux mois.

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.

- L'ensemble des colocataires peuvent 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.

Si la résiliation intervient au cours du premier triennat, une indemnité de trois, deux ou un mois de loyer est due au bailleur selon que la résiliation intervient au cours de la première, de la deuxième, ou de la troisième année.

Si le bailleur a la possibilité de mettre fin au contrat en application de l'article 237, §§ 2 à 4 du Code bruxellois du Logement, l'ensemble des 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.

## **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 à la signature de l'avenant.

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 (hors charges)**

### **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 ..... euros.

**En cas de location meublée :**

- la partie du loyer relative aux meubles correspond à .....% du loyer total.
- la partie du loyer relative à l'immeuble correspond à .....% du loyer total.

**Le loyer doit être payé :**

- chaque mois
- par période de ..... mois

**Il est payable :**

- au plus tard ..... jours avant le début de la période
- au plus tard ..... jours après le début de la période
- .....

**Il devra être payé :**

- par virement ou dépôt sur le compte bancaire n° .....
- par l'établissement d'un ordre permanent vers le compte bancaire n° .....

## 5.2. Indexation

- Le loyer n'est pas soumis à indexation.
- Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum 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.

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

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

Les [tableaux des indices](#) et un [calculateur de loyer indexé](#) sont disponibles sur le site web Statbel du SPF Economie.

L'indexation n'est possible que si le bailleur a préalablement enregistré le bail et fourni un certificat PEB au preneur.

## 5.3. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est : .....

## 5.4. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail, les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 240 du Code bruxellois du Logement.

## 6. Frais et charges

### 6.1. Dispositions générales

- Les frais et charges imposés aux colataires correspondent à des dépenses réelles.

Dans cette hypothèse, seules les dépenses pour des postes qui sont libellés explicitement et énumérés limitativement dans le présent bail, à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles, sont dues.

- Les colataires :

- o verseront, en plus du loyer, une provision de .....euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra de être réajustée de commun accord à la demande de l'une ou l'autre des parties après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

- ne verseront pas de provision pour charges et acquitteront leur part dans celles-ci tous les .....(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui leur sera adressé par le bailleur.
- Les frais et charges imposés aux colocataires sont fixés forfaitairement à ..... euros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 6.2 à 6.5 ne sont pas applicables.
- Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :.....  
.....  
.....

## 6.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles ou révision des charges forfaitaires

À tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

## 6.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un décompte distinct du loyer. Le bailleur l'établit à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Il doit produire les documents établissant ces dépenses.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir aux colocataires un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à ceux-ci ou à leur mandataire de consulter les documents sans frais. Cette possibilité doit être reprise sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, tel que repris dans le présent bail, ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties.

Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût qui ne lui n'est pas imputable.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué par le bailleur ne peut excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1er tiret, 2ème phrase de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le preneur ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

## 6.4. Charges privatives

### 6.4.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par les colocataires.

Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

Eau chaude : Numéro .....	Code.....
Eau froide : Numéro .....	Code.....
Gaz : Numéro .....	Code.....
Électricité jour : Numéro .....	Code.....
Électricité nuit : Numéro .....	Code.....
Autre: Numéro.....	Code.....

Les index correspondants sont indiqués dans l'état des lieux d'entrée.



#### 6.4.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminées en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) : .....

Les colataires interviendront dans le coût :

- Du chauffage à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison de .....EUR<sup>2</sup>
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

#### 6.5. Charges communes (si d'application)

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) : .....

Les colataires interviendront dans le coût :

---

<sup>2</sup> Conformément à l'article 4 du Code bruxellois du Logement, le logement doit disposer d'un compteur individuel pour l'électricité. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

- Pour ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 7. Intérêts de retard

Pour toutes sommes dues par l'une des parties en vertu du présent contrat et à défaut de paiement à l'échéance, la partie en défaut sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le .....<sup>ème</sup> jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable qui doit compenser la perte subie :

- correspond au taux d'intérêt légal ;
- est conventionnellement fixé à un taux de ..... % l'an (qui ne peut dépasser le taux d'intérêt légal).

## 8. Impôts et taxes

### 8.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge des colocataires.

Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire et après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au 1<sup>er</sup> janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.

### 8.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien 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 :

- du bailleur
- des colocataires

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, 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 :

- du bailleur
- des colocataires

## 9. 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.

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Les colocataires choisissent une des cinq formes suivantes :

- un compte individualisé ouvert aux noms des preneurs auprès d'une institution financière agréée par la FSMA ;

ou

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;

ou

- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet aux preneurs de constituer progressivement la garantie ;

ou

- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, aux noms des preneurs ;

ou

- une caution personnelle.

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

Lorsque les preneurs optent pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit des preneurs et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations des preneurs.

- La garantie sera libérée soit sur base d'un accord écrit des parties.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur. Dans le cas d'immeuble à appartements multiple dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. A défaut le montant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

- soit d'une décision judiciaire exécutoire.

## 10. Etat des lieux

### 10.1. 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.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M..... en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, les colocataires seront présumés, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

### 10.2. Etat des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 9.1., les colocataires doivent, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'ils l'ont reçu suivant l'état des lieux, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

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

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par les colocataires et avant la remise des clés au bailleur et au plus tard dans le mois après libération des lieux par les preneurs.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont les colocataires sont responsables. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

## 11. Entretien et réparations

### 11.1. Principes

Les colocataires 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 colocataires.

### 11.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge des colocataires ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement des colocataires et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge des colocataires sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

### 11.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge des colocataires et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer aux colocataires le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 6.

### 11.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'ils en aient bien reçu la charge, les colocataires feront procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans/autres périodes :.....  
et en produiront une attestation : Oui  Non
- Installation de chauffe-eau : tous les ans/autres périodes :.....  
et en produira une attestation : Oui  Non
- Cheminée(s) : tous les ans/autres périodes : .....  
et en produiront une attestation : Oui  Non
- Autres : .....tous les .....  
et en produiront une attestation : Oui  Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux des colocataires la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

### 11.5. Obligation d'information par les colocataires

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

### 11.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, les colocataires devront les tolérer, même si elles les incommode, et même s'ils sont privés, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont ils auront été privés.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement des colocataires, ceux-ci pourront faire résilier le bail.

## 12. Travaux

### 12.1. Modification du bien loué par les colocataires

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 colocataires à leur frais, risques et périls.
- pourront être effectués par les colocataires sans autorisation du bailleur.
- pourront être effectués dans la mesure suivante : .....

.....  
.....  
Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- sans indemnité
- avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par les colataires.
- conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais des colataires.

Les colataires sont tenus de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à leurs frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, les colataires se conformeront aux dispositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si les colataires ne satisfont pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais des colataires.

## **12.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique ou à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs**

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement des colataires 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 ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs, 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 colataires 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.

Dans ce cas,

- pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, le coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par les preneurs grâce à ceux-ci ;
- pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs, l'augmentation du loyer est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs.

## **12.3. Bail de rénovation (uniquement pour les baux d'une durée égale ou supérieure à trois ans)**

- Le présent bail n'est pas un bail de rénovation.
- Les parties conviennent dès à présent de soumettre le bail au régime des baux de rénovation aux conditions suivantes :

## • Description et calendrier des travaux

Le preneur s'engage à exécuter dans le bien loué les travaux suivants (*description détaillée, en ce compris les matériaux utilisés et le recours ou non à un corps de métier*) : .....

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

Les travaux prendront cours le .../.../..... et s'achèveront le .../.../..... ( *max. 12 mois plus tard*).

## • Occupation des lieux pendant les travaux

Les parties conviennent :

- de ne pas déroger à l'article 219, §2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;
- de déroger à l'article 219, §2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et conviennent qu'aucun loyer n'est dû pendant la durée des travaux et que :
  - le bien ne sera pas occupé pendant l'exécution des travaux ;
  - le bien sera occupé pendant l'exécution des travaux, dans le respect des conditions et limites fixées par le Gouvernement.

## • Réception des travaux

A la demande de la partie la plus diligente, il sera procédé à la réception contradictoire des travaux aux termes de périodes convenues de commun accord ainsi qu'au terme de leur réalisation.

## • Droit et obligations des parties

### *a) Dans le chef du preneur*

A la demande du bailleur, le preneur :

- lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur ;
- lui donne accès au bien loué avec un préavis d'au moins 3 jours. Le bailleur pourra être accompagné du conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

### *b) Dans le chef du bailleur*

Le bailleur portera à la connaissance du Service d'Inspection régionale :

- le bail de rénovation ;
- la date de conclusion du contrat ;
- le délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur.

En contrepartie des travaux, le bailleur renonce à la faculté de mettre fin au bail et :  
(*cochez votre choix*)

- renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de ....., débutant à la fin des travaux ;

ou

- concède au preneur une réduction de loyer de ..... ou une remise de loyer d'un montant de ... pour une période de ..., débutant à la fin des travaux.

## • Inexécution des travaux

En cas d'inexécution des travaux dans le délai imparti ou de malfaçons, le bailleur peut solliciter en justice qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties prévues ci-dessus.

En fonction de l'importance des travaux non réalisés, le bailleur peut, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts, solliciter le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

## 13. Cession

### 13.1. Procédure

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, les cédants sont déchargés de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par les colocataires au bailleur au moyen d'un document standardisé, tel que visé à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de cet article.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code (matière de discrimination) et de l'article 4, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (adéquation surface minimale avec le nombre d'habitants). Passé ce délai, la cession est réputée acceptée.

### 13.2. Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie des colocataires cédants. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du ou des colocataire(s) cessionnaire(s). Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du ou des colocataire(s) cessionnaire(s).

## 14. Sous-location

- Les colocataires ne peuvent sous-louer la totalité du bien.
- Les colocataires peuvent sous-louer une partie du bien loué avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale de l'un d'entre eux.

Préalablement à toute sous-location, les colocataires communiqueront le projet de convention de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du ou des cessionnaire(s), dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

## 15. Droit d'information en cas de vente du bien loué

En cas de mise en vente du logement, et pour autant la vente et le bien ne sont pas exclus du champ d'application du droit de préférence (cf. article 247/1, § 2 du Code bruxellois du Logement), chaque colocataire dispose d'un droit de préférence, à la condition qu'il soit domicilié dans ledit logement, pour lui-même, son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement à la date de la notification visée à l'article 247/2, § 1<sup>er</sup> du Code bruxellois du Logement.

Ce droit de préférence s'éteint par le décès du ou des colocataires.

En cas de mise en vente du bien loué, le bailleur doit informer les colocataires, par voie recommandée avec accusé de réception, de son intention de vendre le logement et ce préalablement à la conclusion de toute vente.



## 16. Affichages - visites

[ ] 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 colataires 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 [ ] jours par semaine et [ ] heures consécutives par jour (créneaux à convenir de commun accord entre les parties).

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [ ] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

## 17. Assurance

### 1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux

Les colataires répondent de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'ils ne prouvent que celui-ci s'est déclaré sans leur faute.

Leur responsabilité est couverte par une assurance conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties conviennent autrement, les colataires contractent une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Ils doivent apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

Si les colataires 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 qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit des colataires, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut récupérer le coût aux colataires. La franchise peut être laissée à charge des colataires si leur responsabilité est engagée.

### 2. Autres assurances

Les parties conviennent que :

Pendant toute la durée du bail, les colataires doivent assurer leur responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Les colataires 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.

[Autre] .....

## 18. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts des colataires, ceux-ci devront supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant leur départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer aux colataires une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

## 19. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve aux colataires.

Si le bailleur manque à cette obligation, les colocataires peuvent mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'ils aient adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais de notaire sont à charge :

- du bailleur.
- des colocataires.

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

**A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce point est remplacé par ce qui suit :**

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur doit enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera en outre objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais, droits et honoraires de notaire sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 20. Droit applicable et litiges

Le présent contrat est régi par le droit belge et spécialement le Code bruxellois du Logement.

Les juridictions de Bruxelles sont seules compétentes en cas de litige.

Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'Annexe 1.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige ne soit né entre elles.

## 21. 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. Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.

Toute notification émanant du bailleur doit être adressée :

- à chaque colocataire
- à ..... désigné(e)(s) pour représenter l'ensemble des colocataires dans la réception des notifications

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

- par chaque colocataire
- à ..... désigné(e)(s) pour représenter l'ensemble des colocataires dans la réception des notifications

## 22. Election de domicile

Les colocataires, collectivement et individuellement, 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 leur 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, chaque colocataire sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

## 23. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que : .....

.....

.....

## 24. Annexes

Par la signature du présent contrat, les colocataires reconnaissent avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Annexe explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à ....., le .....

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

**Le(s) colocataire(s)**

**Le(s) bailleur(s)**

**La caution (si d'application)**