

REGION WALLONNE

ANNEXE 1 - partie 1 : LA COLOCATION

ENTRE

a. Mr/Mme⁽¹⁾
Mr/Mme⁽¹⁾

ou

b. La S.A./S.P.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 DE (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 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.

¹ Biffer les mentions inutiles

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 au Chapitre IV du Décret wallon relatif au bail d'habitation.

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 Décret wallon relatif au bail d'habitation, 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 3 mois. Il(s) notifiera(ont) une copie du congé aux autres colocataires par un écrit, simultanément à la notification du congé au bailleur. Si la moitié des colocataires du bail initial quittent les lieux loués, le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un congé de 6 mois dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il doit trouver, avant l'expiration du congé de 3 mois, un colocataire remplaçant.

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.

Le remplaçant du colocataire qui s'est libéré de ses obligations avant le terme du bail succède à ses droits et obligations pour la durée du bail restant à courir.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, **les colocataires restants, le nouveau colocataire et le bailleur** concluent un **avenant au bail**, qui sera enregistré par le nouveau colocataire.

A chaque arrivée d'un colocataire, **les colocataires** dressent également :

- un **avenant à l'état des lieux**, qui sera établi à frais partagés entre les colocataires entrant et sortant ;
- un **avenant au pacte de colocation**.

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

Toutes les autres dispositions du bail restent inchangées.

Fait à le
en quatre exemplaires, dont trois restent aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième étant remis au preneur, 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

Locataire 5

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 »

.....

.....

.....



Le présent document a été rédigé par le
SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES
Boulevard de l'Empereur 24/5 - 1000 Bruxelles
Tel. : 02/512.62.87 - 02/512.31.96 – www.snpc-nems.be