

# REGION BRUXELLOISE

## ANNEXE 4, partie 1 : LA COLOCATION

### ENTRE

a. Mr/Mme<sup>(1)</sup> .....

Mr/Mme<sup>(1)</sup> .....

ou

b. La S.A./S.P.R.L./A.S.B.L.<sup>(1)</sup> .....

représentée par Mr/Mme<sup>(1)</sup> .....

.....

(ci-dessous dénommés « le bailleur »)

### ET

a. Mr/Mme<sup>(1)</sup> .....

b. Mr/Mme<sup>(1)</sup> .....

c. Mr/Mme<sup>(1)</sup> .....

d. Mr/Mme<sup>(1)</sup> .....

f. Mr/Mme<sup>(1)</sup> .....

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

EN PRESENCE DE la (les) caution(s)<sup>2</sup> : .....

.....

.....

### 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 de ce régime est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

1. Les preneurs 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 des parties sur l'application de ce régime. 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 des articles 3 et 19 à 26 du bail.

<sup>1</sup> Biffer les mentions inutiles

<sup>2</sup> **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.

## 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 quittent les lieux loués, le bailleur peut mettre fin au bail moyennant congé de 6 mois.

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



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](http://www.snpc-nems.be)

# REGION BRUXELLOISE

## ANNEXE 4, partie 2 : 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<sup>(1)</sup>.....né(e) à .....le.....

Locataire 2 :

Mr/Mme<sup>(1)</sup>.....né(e) à .....le.....

Locataire 3 :

Mr/Mme<sup>(1)</sup>.....né(e) à .....le.....

Locataire 4 :

Mr/Mme<sup>(1)</sup>.....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.

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

#### **1. Clé de répartition du loyer**

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 anticipativement versé par ce dernier au bailleur : .....

Le loyer total dû au bailleur est partagé comme suit :

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

**2. Frais d'entretien et de réparation**

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 de ..... ouvert auprès de la banque X (numéro de compte .....-.....-.....). Ces sommes serviront à payer ces dépenses additionnelles communes.

**3. Garantie locative**

Pour constituer la garantie locative, les colocataires (ou le colocataire ..... ) verseront 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)

**4. Assurances incendie et responsabilité civile**

Les colocataires (ou le colocataire X) souscrivent ensemble les assurances. A cet effet, chacun des colocataires versera une somme de ..... € chaque mois sur le compte commun/sur le compte de ..... ouvert auprès de la banque X (numéro de compte .....-.....-.....).

Ou

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

**5. Inventaire des meubles et de leur provenance (A compléter par les colocataires)**

.....  
.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**6. 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 être attribués à l'une ou l'autre des parties, les frais seront divisés en autant de parts qu'il y a de colocataires ou suivant le mode de répartition retenu entre 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.

**7. 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 daté, simultanément à la notification du congé au bailleur. Si la moitié des colocataires quittent les lieux loués, le bailleur peut mettre fin au bail moyennant congé de 6 mois.

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.

**8. Autres conditions (facultatif)**

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

Fait à ..... le.....

Signatures :

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

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