

LE BAIL DE COLOCATION

SPW | Éditions



TABLE DES MATIÈRES

I.	QU'EST-CE QU'UN BAIL DE COLOCATION ?	5
II.	COMMENT FAUT-IL ÉTABLIR LE BAIL ?	6
III.	QUELLES SONT LES MENTIONS QUI DOIVENT FIGURER DANS LE BAIL ?	7
IV.	FAUT-IL FAIRE ENREGISTRER LE BAIL ?	8
V.	FAUT-IL FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ?	8
VI.	L'ASSURANCE INCENDIE EST-ELLE OBLIGATOIRE ?	9
VII.	QUELLES SONT LES RÈGLES APPLICABLES AU BAIL DE COLOCATION ?	10
VIII.	QU'EST-CE QU'UN PACTE DE COLOCATION ?	16
IX.	EN QUOI CONSISTE LA SOLIDARITÉ DES COLOCATAIRES À L'ÉGARD DU BAILLEUR ?	17
X.	COMMENT UN COLOCATAIRE PEUT-IL METTRE FIN AU BAIL AVANT SON ÉCHÉANCE NORMALE ?	18
XI.	COMMENT L'ENSEMBLE DES COLOCATAIRES PEUVENT-ILS METTRE FIN AU BAIL ?	20
XII.	QUE PEUT-IL SE PASSER SI AU MOINS LA MOITIÉ DES COLOCATAIRES ONT MIS FIN AU BAIL ?	20
	VOS ADRESSES ET LIENS UTILES	22
	NOTES	23

INTRODUCTION

La colocation est un mode d'habitat qui se rencontre de plus en plus.

Vivre à plusieurs dans un appartement ou une maison ne s'improvise pas.

- **Qu'est-ce qu'un bail de colocation ?**
- **A qui s'adresse-t-il ?**
- **Comment conclure le bail de colocation ?**
- **Qu'est-ce qu'un « pacte de colocation » et que doit-il contenir ?**

Vous trouverez ici des réponses à ces questions.

La solidarité des colocataires à l'égard du bailleur est de mise.

Des règles spécifiques balisent la question du départ et de l'entrée d'un colocataire pendant la location.

L'ensemble de ces dispositions sont impératives : on ne peut y déroger.

Elles s'appliquent à tout bail de colocation conclu ou renouvelé à partir du 1^{er} septembre 2018.



I. QU'EST-CE QU'UN BAIL DE COLOCATION ?

Le **bail de colocation** concerne la **location d'une habitation** – une maison ou un appartement – par **plusieurs preneurs**.

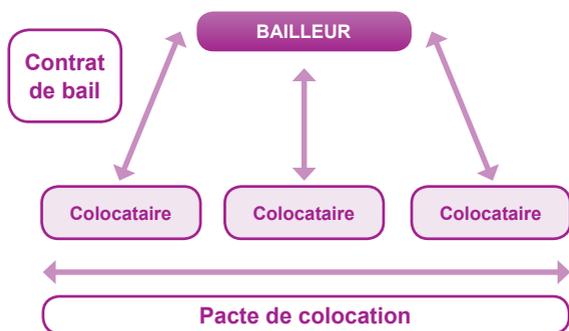
Ces preneurs sont **colocataires**.

L'habitation comprend **au minimum** une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun (que se partagent les colocataires).

Il existe un **bail unique** qui est signé entre les colocataires et le bailleur.



Au plus tard à la signature du bail, les colocataires concluent entre eux un pacte de colocation. Le **pacte de colocation** fixe leurs **droits** et leurs **obligations**. Le bail mentionne la date de la signature du pacte de colocation.



ATTENTION

- Deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent pas être colocataires entre eux. Le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins être **un des colocataires** dans le bail de colocation.
- Le bailleur doit avoir **un permis de location** lorsqu'il loue un **petit logement individuel** ou un **logement collectif**. La colocation est une forme d'habitat collectif.

Cependant, il existe une **exception spécialement adaptée à la colocation** : le bailleur propriétaire ne sera pas tenu de demander un permis de location s'il loue un logement faisant l'objet d'un contrat de colocation conclu avec moins de 5 personnes majeures.

II. COMMENT FAUT-IL ÉTABLIR LE BAIL ?

Le bail de colocation doit être fait par écrit.

Il n'y a **pas de bail de colocation sans pacte de colocation**.

Il faut que le bail soit rédigé **en autant d'exemplaires qu'il y a de parties** ; chaque exemplaire mentionne le **nombre d'originaux** qui ont été rédigés et signés.

Un **exemplaire original** sera remis à chaque partie.

S'il y a trois colocataires et un bailleur, il faut donc que le contrat de colocation soit établi en quatre exemplaires au moins, un étant remis à chacun des signataires.

III. QUELLES SONT LES MENTIONS QUI DOIVENT FIGURER DANS UN BAIL DE COLOCATION ?

Le bail doit au minimum préciser :

- **L'identité de chaque colocataire et du bailleur** (nom, deux premiers prénoms, lieu et date de naissance, domicile; s'il s'agit d'une personne morale (ex. une société, une agence immobilière : dénomination, siège social et n° d'entreprise ou à défaut, siège social).
- La **date de prise de cours** du bail.
- La **durée** du bail.
- Le **type** de bail (colocation ou colocation de résidence principale).
- La désignation de **tous les locaux et parties d'immeuble loué**.
- Le **montant du loyer hors charges**.
- Le montant des **charges communes** éventuelles.
- Le montant des **charges privatives**, si elles ont un caractère **forfaitaire**.
- L'indication du caractère **forfaitaire** ou **provisionnel** des charges privatives et communes éventuelles.
- Dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le **mode de calcul des charges et la répartition** effectuée.
- L'existence de **compteurs individuels ou collectifs**.
- La **date de l'établissement du dernier certificat PEB**, ainsi que l'**indice de performance énergétique** attribué au bien loué.
- L'existence d'un **pacte de colocation** (voir point 8, p. 16) conclu entre les colocataires au plus tard le jour de la signature du bail.

Il faut indiquer également le numéro national de chacune des parties.

Le Gouvernement a rédigé un modèle de bail à valeur indicative pour la colocation et la colocation de résidence principale. Ce modèle de bail n'est pas obligatoire. Par contre, tout bail doit être obligatoirement complété par une annexe explicative reprenant les points essentiels des droits et devoirs des parties (voir liens utiles p. 22).

IV. FAUT-IL FAIRE ENREGISTRER LE BAIL ?

Le bailleur doit faire enregistrer le bail endéans les deux premiers mois de sa signature.

L'enregistrement est gratuit.

Le bailleur a plusieurs possibilités pour faire enregistrer le bail :

- Soit il se rend au **bureau Sécurité juridique** compétent (ex-bureau de l'enregistrement du Service public fédéral des Finances) du lieu où se situe le logement loué avec le bail en trois exemplaires.
- Soit il peut envoyer 3 exemplaires du bail par la poste au bureau Sécurité juridique.
- Soit il peut aussi enregistrer le bail via l'application en ligne **Myrent** (voir liens utiles p. 22).

V. FAUT-IL FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ?

Il est obligatoire de faire un état des lieux d'entrée.

Cet état des lieux doit être enregistré (voir point 5 p. 8).

L'état des lieux doit être établi soit pendant le temps que le logement est inoccupé, soit au plus tard pendant le premier mois de l'entrée en vigueur du bail.

L'état des lieux d'entrée consiste en une description détaillée de l'état dans lequel se trouve le logement au départ de la location.

C'est un document essentiel qui permet d'établir de manière précise les dom-

mages survenus pendant la location et de déterminer à qui incombent les réparations.

L'état des lieux d'entrée peut être établi à l'amiable ou à frais communs par un expert (voir liens utiles p. 22).

Pour aider les parties, le Gouvernement a rédigé un modèle d'état des lieux d'entrée à valeur indicative (voir liens utiles p. 22).

L'enregistrement du bail est important dans le cas de la vente du bien loué et déterminera quelle est l'étendue de la protection du colocataire à l'égard du nouveau propriétaire (voir liens utiles p. 22 vers la page web consacrée au bail d'habitation).

VI. L'ASSURANCE INCENDIE EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

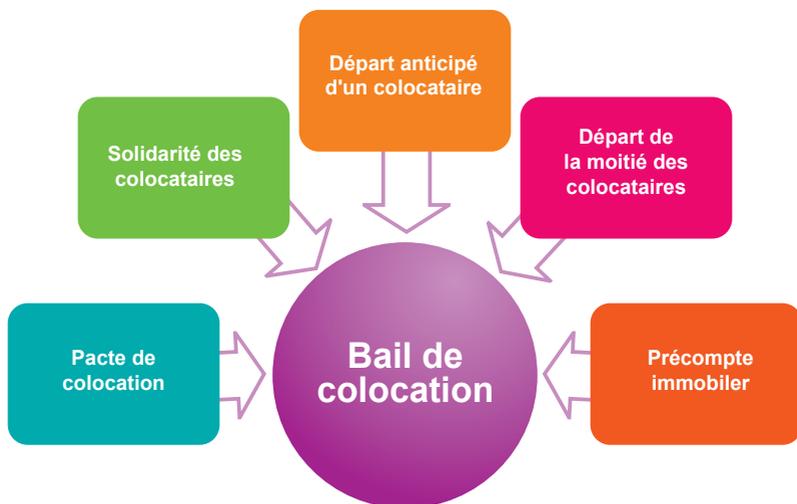
Les colocataires sont responsables de l'incendie à moins qu'ils n'apportent la preuve que l'incendie s'est produit sans leur faute.

C'est pourquoi, sauf convention contraire, il est obligatoire que les colocataires contractent une assurance incendie avant leur entrée dans les lieux. Si les colocataires n'apportent pas la preuve du paiement des primes dans le mois suivant leur entrée dans les lieux ou ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de leur entrée dans les lieux, le bailleur est autorisé à ajouter à sa propre assurance une clause d'abandon de recours dont le coût sera supporté par les colocataires. Les colocataires assureront alors leur mobilier et leur responsabilité à l'égard des tiers (leurs voisins par exemple).

VII. QUELLES SONT LES RÈGLES APPLICABLES AU BAIL DE COLOCATION ?

A. Existe-il des règles particulières pour conclure un bail de colocation ?

Des règles juridiques spécifiques s'appliquent à tout bail de colocation.



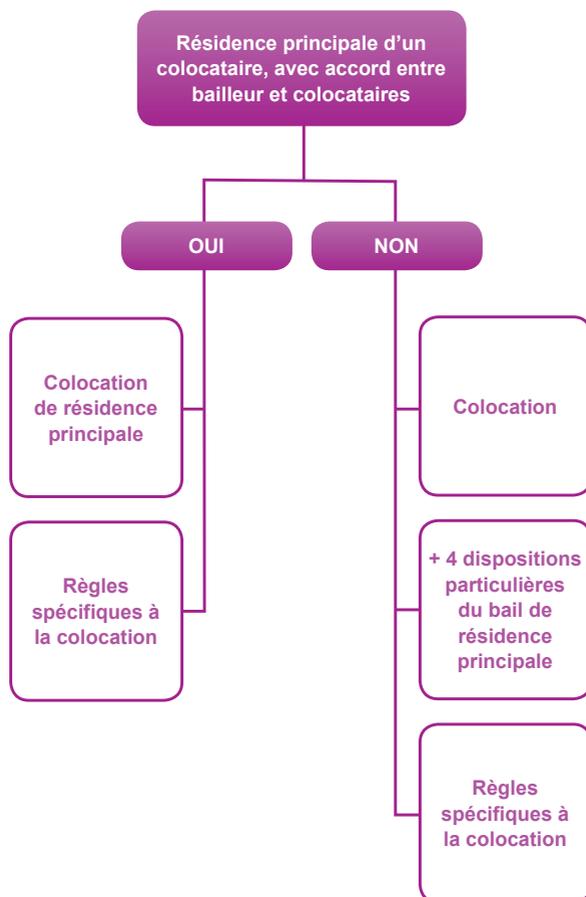
Ces dispositions règlent de manière impérative :

- Ce qu'est un **bail de colocation** ; un **contrat unique** entre le bailleur et les colocataires.
- L'obligation d'un **pacte de colocation** et ce qu'il doit contenir.
- La **solidarité des colocataires** à l'égard du bailleur.
- Le **départ anticipé** d'un des colocataires et les conséquences de son **remplacement ou non**.
- La faculté de **résiliation du bail par le bailleur** si au moins la moitié des colocataires sont partis.
- L'interdiction de faire supporter le **précompte immobilier** aux colocataires.

Sur toutes les autres questions, les **règles communes à tous les baux d'habitation** (« le droit commun ») ou celles relatives à la **résidence principale** s'appliquent, selon que la colocation est affectée ou non à la résidence principale.

On peut donc rencontrer une **colocation** (aucun des colocataires n'affecte les lieux à sa résidence principale : ex. étudiants) ou une **colocation de résidence principale** (au moins un des colocataires affecte les lieux loués à sa résidence principale).

Dans la colocation de droit commun, 4 dispositions qui normalement s'appliquent à un bail de résidence principale s'ajoutent. Elles concernent la **révision des frais et des charges, le précompte immobilier, la vente du bien loué**, la possibilité de demander une **prolongation du bail pour circonstances exceptionnelles**.



B. A quelles conditions une colocation peut-elle être affectée à la résidence principale des colocataires ?

Pour que le logement soit affecté à la résidence principale d'un colocataire, il faut l'**accord exprès de tous les colocataires et du bailleur**.

Dans ce cas, les **règles du bail de résidence principale** s'appliquent au bail de colocation (durée du bail, résiliation du bail par le propriétaire, vente du bien loué, indexation et révision du loyer, garantie locative, etc.).

Ces règles se combinent avec les règles spécifiques à la colocation (ex. résiliation anticipée d'un colocataire).

LE BAIL DE COLOCATION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Comment s'articule le droit du bail de résidence principale aux règles spécifiques propres à la colocation ?

Prenons l'exemple d'une colocation avec deux jeunes travailleurs et un étudiant

Durée du bail	3 ans ou moins	
Résiliation	Le bailleur <ul style="list-style-type: none">▪ À l'échéance du bail : 3 mois.▪ Occupation personnelle ou familiale (dès la 2^e année – parents ou alliés jusqu'au second degré) : 3 mois et 1 mois d'indemnité à verser aux colocataires.	Un colocataire <ul style="list-style-type: none">▪ À tout moment : 3 mois (+ 3 x part du loyer du colocataire sortant, si aucun remplaçant n'est trouvé ou refusé pour de justes motifs). L'ensemble des colocataires <ul style="list-style-type: none">▪ Échéance du bail : 3 mois.▪ À tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et indemnité d'un mois de loyer.

Durée du bail	9 ans	
Résiliation	<p>Le bailleur</p> <p>6 mois, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ À l'échéance du bail. ▪ À tout moment pour occupation personnelle ou familiale ou pour travaux dans plusieurs logements situés dans le même immeuble. ▪ Travaux (fin 3^e ou 6^e année de la location). ▪ Sans motifs, avec indemnités (fin 3^e ou 6^e année de la location). 	<p>1 colocataire</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ À tout moment : 3 mois (+ 3 x part du loyer du colocataire sortant, si aucun remplaçant n'est trouvé ou est refusé pour de justes motifs) . <p>L'ensemble des colocataires</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ À l'échéance du bail : 3 mois. ▪ À tout moment : 3 mois (+ indemnités dégressives si fin du bail pendant les 3 premières années de la location).
Indexation – révision du loyer	OUI, si bail enregistré	
Révision des charges	OUI, à tout moment	
Garantie locative	Réglementée (compte bloqué, garantie bancaire, garantie bancaire via le CPAS)	
Précompte immobilier	À charge du bailleur	
Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles	OUI	
Cession de bail	NON : dispositions spécifiques à la colocation pour régler les entrées et les sorties	
Sous-location	NON, sauf si le colocataire conserve sa résidence principale dans les lieux loués	
Vente du bien loué	L'acquéreur remplace le bailleur dans ses droits et devoirs – Possibilités particulières de résiliation anticipée du bail à certaines conditions	

C. Que se passe-t-il si la colocation n'est pas affectée à la résidence principale d'un colocataire ?

Dans ce cas, ce sont les **règles du droit commun du bail d'habitation** qui s'appliquent.

Des **règles spécifiques à la colocation** s'appliquent (ex. solidarité ou départ anticipé d'un colocataire).

4 règles normalement **applicables à un bail de résidence principale** s'ajoutent :

- Il est permis, à n'importe quel moment de la location, de procéder à une **révision des frais et des charges** qui ont été fixés forfaitairement.
- Le **précompte immobilier** ne peut pas être mis à charge des colocataires.
- Un colocataire peut demander au bailleur la **prolongation du bail pour circonstances exceptionnelles**.
- En cas de **vente du bien loué**, l'acquéreur remplace le bailleur dans ses droits et dans ses obligations. L'acquéreur dispose d'un régime de faveur si le bail n'a pas date certaine : il peut mettre fin au bail, sous certaines conditions, de manière plus souple.

LE BAIL DE COLOCATION

Comment s'articulent le droit commun ou certaines règles du droit du bail de résidence principale avec les règles spécifiques à la colocation ?

Prenons l'exemple d'une colocation de 3 étudiants

Durée du bail	Liberté contractuelle	
Résiliation	Le bailleur <ul style="list-style-type: none"> ▪ À l'échéance du bail. ▪ Clause contractuelle. 	Un colocataire <ul style="list-style-type: none"> ▪ À tout moment : 3 mois (+ 3 x part du loyer du colocataire sortant, si aucun remplaçant n'est trouvé ou refusé pour de justes motifs). L'ensemble des colocataires <ul style="list-style-type: none"> ▪ À l'échéance du bail. ▪ À tout moment, si clause contractuelle.
Indexation	OUI, si elle a été convenue	
Révision des frais et charges	OUI, à tout moment	
Garantie locative	Liberté contractuelle	
Précompte immobilier	À charge du bailleur	
Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles	OUI	
Vente du bien loué	L'acquéreur remplace le bailleur dans ses droits et devoirs – Régime de faveur exceptionnel si le bail n'a pas date certaine, sous certaines conditions.	

VIII. QU'EST-CE QU'UN PACTE DE COLOCATION ?

A. Quelle est l'utilité d'un pacte de colocation ?

Les colocataires doivent organiser un minimum les relations entre eux.

Les colocataires vont donc préciser les **règles de leur cohabitation** dans un document écrit qu'on appelle le « **pacte de colocation** ».

Les colocataires signent **tous** le pacte de colocation, qui leur est opposable entre eux, mais pas au bailleur.

B. Le pacte de colocation est-il réglementé ?

Le pacte de colocation est réglementé.

Les colocataires sont tenus de signer entre eux un pacte de colocation **au plus tard le jour de la signature du bail de colocation**.

Le pacte de colocation est établi **en autant d'exemplaires** qu'il y a de colocataires.

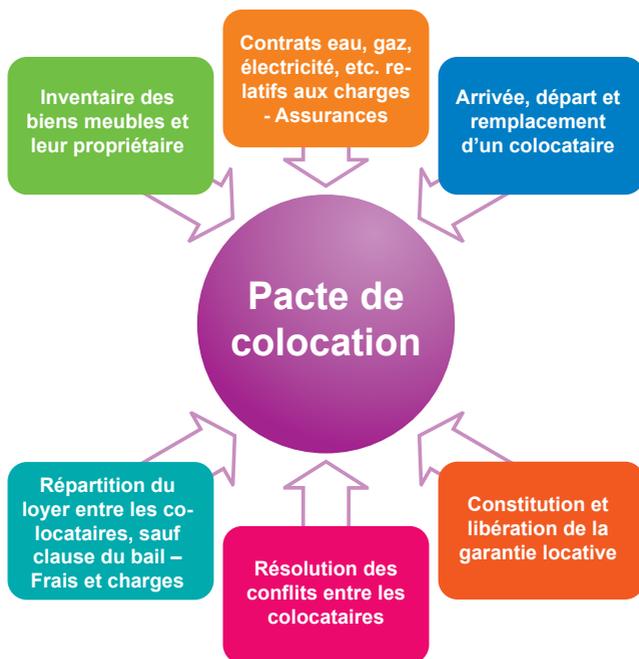
À l'arrivée de tout nouveau colocataire, un **avenant** au pacte de colocation est établi.

Le Gouvernement a arrêté un modèle de pacte de colocation à valeur indicative (voir liens utiles p. 22).

C. Que doit contenir le pacte de colocation ?

Le pacte de colocation fixe au minimum entre les colocataires :

- La répartition du **loyer**, lorsque le bail ne prévoit rien.
- La répartition des **charges communes**, privatives, forfaitaires ou provisionnelles.
- L'inventaire des **biens meubles** en précisant quel est le colocataire qui en est le **propriétaire**.
- Les modalités des **contrats d'approvisionnement** en eau, gaz, électricité, internet, etc.
- Les modalités de conclusion des **contrats d'assurance** relatifs au logement loué.
- Les modalités d'**arrivée**, de **départ** et de **remplacement** d'un colocataire.
- Les conditions de constitution et de libération de la **garantie locative**.
- Les modalités de **résolution des conflits** entre les colocataires.



IX. EN QUOI CONSISTE LA SOLIDARITÉ DES COLOCATAIRES À L'ÉGARD DU BAILLEUR ?

Les colocataires sont solidairement tenus à l'égard du bailleur de l'ensemble des obligations qui découlent du bail.

Chaque colocataire peut être contraint par le propriétaire par exemple au paiement total du loyer.

En effet, vis-à-vis du bailleur, il n'y a qu'une seule dette de la part du groupe des colocataires.

Le bailleur peut donc demander auprès de n'importe lequel des colocataires le paiement total de toute créance (par exemple: le loyer dans son intégral non réparti entre chacun des colocataires).

Le bailleur est libre de choisir lequel des colocataires va être sollicité.

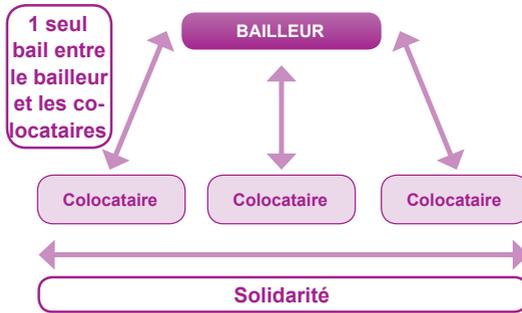
A défaut de paiement par celui-ci, le bailleur peut alors poursuivre les autres, successivement, et même simultanément.

La mise en demeure adressée à l'un vaut mise en demeure à l'égard des autres.

Le paiement total par un colocataire libère automatiquement les autres.

Le colocataire qui a payé peut se retourner contre les autres.

Il ne peut réclamer aux autres que leur propre part individuelle, en les poursuivant un par un.



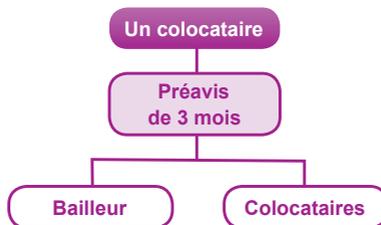
X. COMMENT UN COLOCATAIRE PEUT-IL METTRE FIN AU BAIL AVANT SON ÉCHÉANCE NORMALE ?

A. Un colocataire peut-il quitter la colocation à tout moment ?

Un colocataire peut mettre fin au bail de colocation à **tout moment**.

Le colocataire doit envoyer en même temps un **préavis de 3 mois au bailleur et à ses colocataires**.

B. Que se passe-t-il à la fin du délai de 3 mois ?



Le colocataire qui a envoyé son préavis est **libéré de ses obligations et sans indemnité** à l'égard de ses colocataires, à condition qu'un **remplaçant** ait été trouvé.

Le remplaçant doit être agréé par le bailleur et ses colocataires.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, **les parties concluent un avenant au bail**.

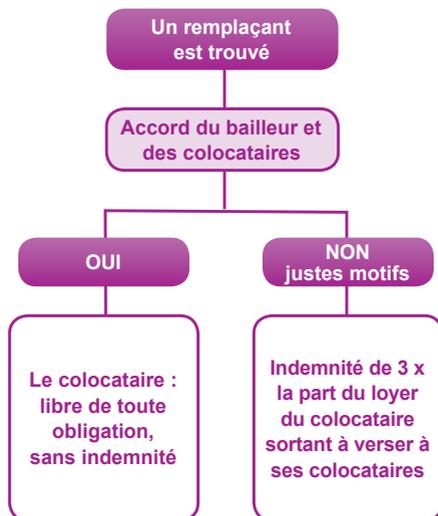
Ce n'est que pour de **justes motifs** que le bailleur ou ses colocataires peuvent refuser le remplaçant.

Si **aucun remplaçant n'est trouvé ou agréé**, le colocataire sortant est tenu de verser une **indemnité** à ses colocataires.

Le montant de l'indemnité est égal à **trois fois sa part dans le loyer**.

Un exemple

- A, B et C sont colocataires.
- A met fin au bail. Il envoie un préavis de 3 mois à B et à C, ainsi qu'au bailleur.
- Aucun remplaçant n'est trouvé.
- Le loyer versé chaque mois au propriétaire s'élève à 1.200 euros.
- A versait 500 euros, B versait 400 euros et C 300 euros.
- A versera donc à B et C la somme de 1.500 euros (3 x 500 euros).
- B et C se partageront cette indemnité.



C. Faut-il faire un état des lieux à chaque départ et arrivée d'un colocataire ?

A chaque départ et à chaque arrivée d'un colocataire, **les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux.**

L'état des lieux vise les parties privatives du colocataire entrant ou sortant (ex. sa chambre individuelle), ainsi que les parties communes (ex. cuisine, salon, salle de bain).

En cas de départ anticipé d'un colocataire, l'avenant à l'état des lieux est établi à ses frais ou à frais partagés avec son remplaçant s'il est remplacé dans la colocation.

XI. COMMENT L'ENSEMBLE DES COLOCATAIRES PEUVENT-ILS METTRE FIN AU BAIL ?

Lorsque **l'ensemble des colocataires** veulent mettre fin au bail, le **préavis** doit être signé par **chacun des colocataires.**

XII. QUE PEUT-IL SE PASSER SI AU MOINS LA MOITIÉ DES COLOCATAIRES ONT MIS FIN AU BAIL ?

Si au moins la moitié des colocataires, qui avaient signé le bail, ont chacun donné leur préavis, **le bailleur** peut mettre fin au bail de colocation moyennant un **préavis de 6 mois.**

Le préavis doit être adressé dans le mois qui suit la notification du dernier congé d'un colocataire.

Un exemple

- A, B et C sont colocataires.
- A met fin au bail.
- Un an plus tard, B met fin au bail. Le 10 avril, B donne un préavis de 3 mois au bailleur.
- Le préavis de B prend cours le 1^{er} mai et prend fin le 31 juillet.

- Le bailleur donne alors un préavis de 6 mois à C, le 25 avril.
- Le préavis de C prend cours le 1^{er} mai et prend fin le 31 octobre.



VOS ADRESSES ET LIENS UTILES

L'application pour faire enregistrer votre bail et votre état des lieux d'entrée - L'adresse de votre bureau Sécurité juridique

Sur le site portail du Service public fédéral des Finances :

<https://finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent>

L'indexation de votre loyer

Avec le montant du loyer de base, les mois et année de la signature et de l'entrée en vigueur de votre bail :

https://ng3.economie.fgov.be/NI/indicators/cpi/rent_fr.asp

Une information générale sur vos droits et devoirs, vos modèles de bail et d'état des lieux, vos lettres-type, ...

La page web du département du logement du service public de wallonie (SPW - Logement) :

<http://bail.wallonie.be>

Une permanence téléphonique pour vous informer sur votre bail ou connaître les horaires des permanences près de chez vous (Arlon, Charleroi, La Louvière, Liège, Mons, Namur, Nivelles, Tournai, Verviers)

Service **Info-Conseils Logement** (SPW - Logement) :

tél. : 081/33.23.10
du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h

Une boîte à messages où déposer vos questions sur le bail d'habitation

Infobail (SPW - Logement) :

infobail@spw.wallonie.be

Le numéro vert du service public de Wallonie

1718



Éditeur responsable :

Annick FOURMEAUX, Directrice générale
Service public de Wallonie territoire logement patrimoine énergie
Rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100 Namur (Jambes)

Numéro de dépôt légal : D/2019/11802/41

Juin 2019