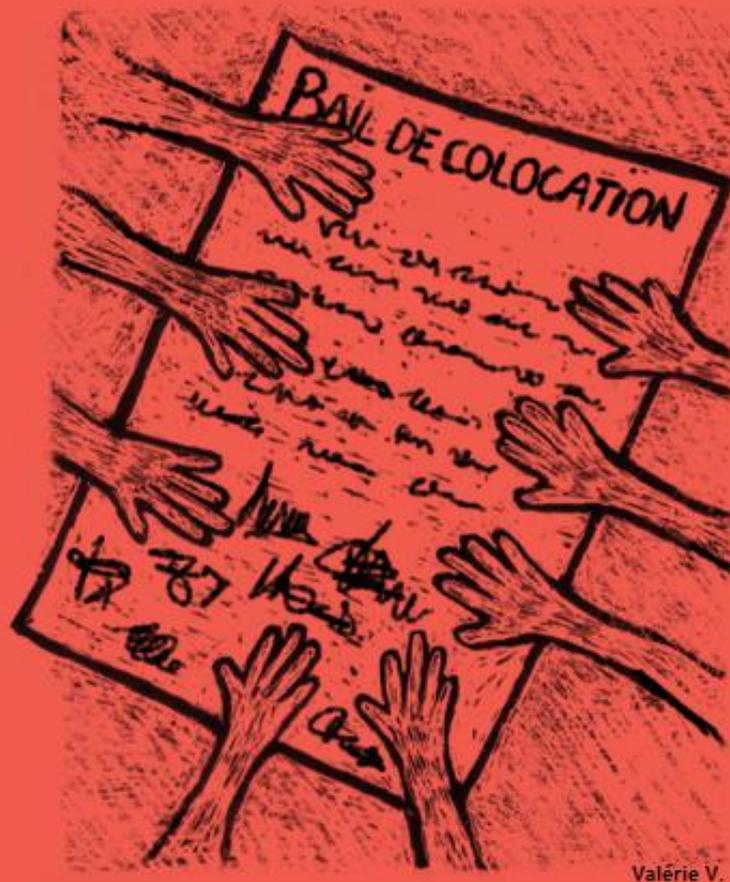


# La colocation : un choix ou une contrainte ?

Nouvelles règles en Région de Bruxelles-Capitale



Cette brochure a été rédigée par **Didier Joly** – Référence B19

Permanence juridique : Le lundi de 13h à 16h et uniquement sur place jusqu'à 20h

Le jeudi de 9h à 12h et de 13h à 16h

le vendredi de 9h à 12h

ASBL - 4 rue de la Porte Rouge - 1000 Bruxelles - [www.atelierdroitssociaux.be](http://www.atelierdroitssociaux.be)

## Table des matières

<b>Le régime de la colocation en Région de Bruxelles-Capitale .....</b>	<b><a href="#">4</a></b>
<b>Location, colocation, sous-location, cohabitation :</b>	
<b>de quoi parle-t-on ? .....</b>	<b><a href="#">5</a></b>
1. La location et le bail de location .....	<a href="#">5</a>
2. La colocation .....	<a href="#">5</a>
3. La cohabitation de fait, la cohabitation légale .....	<a href="#">6</a>
4. La sous-location .....	<a href="#">7</a>
5. Le contrat de bail et le pacte de colocation .....	<a href="#">7</a>
6. Qu'est-ce qu'une caution ? .....	<a href="#">8</a>
<b>La colocation dans le droit commun .....</b>	<b><a href="#">9</a></b>
1. Les problèmes propres à la colocation .....	<a href="#">9</a>
2. La forme du contrat de bail .....	<a href="#">10</a>
3. La solidarité entre colocataires .....	<a href="#">11</a>
4. Le pacte de colocation .....	<a href="#">13</a>
5. La résiliation d'un bail conclu en colocation .....	<a href="#">14</a>
6. Quand la solidarité interdit le départ d'une partie des colocataires : l'avenant au bail .....	<a href="#">15</a>
<b>Les règles propres à la colocation</b>	
<b>dans le Code bruxellois du Logement .....</b>	<b><a href="#">17</a></b>
1. Les règles propres à la colocation : des règles facultatives ?! .....	<a href="#">17</a>
2. La solidarité devient la règle .....	<a href="#">19</a>
3. Les règles propres à la colocation et les dispositions relatives à la résidence principale du preneur .....	<a href="#">19</a>
4. Les conditions de résiliation du bail pour l'ensemble des colocataires .....	<a href="#">20</a>
5. Les conditions de résiliation du bail pour un seul ou une partie des colocataires ....	<a href="#">21</a>
6. Remarques concernant l'article 260 du Code bruxellois du Logement .....	<a href="#">23</a>
7. L'obligation de faire un pacte de colocation .....	<a href="#">24</a>
8. Résumé .....	<a href="#">25</a>
<b>En guise de conclusion :</b>	
<b>l'occupation à plusieurs d'un bien loué .....</b>	<b><a href="#">26</a></b>

## En guise d'introduction

Aujourd'hui, la colocation est présentée comme une nouvelle manière d'occuper un bien loué. On y voit comme une sorte d'effet de mode que l'on imagine porté par quelques post-adolescents branchés toujours prompts à innover et expérimenter de nouvelles façons de vivre. Dans cette perspective, la colocation ne serait qu'une manifestation singulière de cette "économie du partage" dont le caractère prétendument convivial trancherait avec les vieilles habitudes individualistes d'une location traditionnelle.

Dès lors, lorsqu'en juillet 2017, la Région de Bruxelles-Capitale légifère à propos de la colocation, elle ne ferait rien d'autre que d'adapter la loi à l'évolution des mœurs et des nouvelles formes du vivre ensemble.

Bien sûr, au-delà des discours convenus, cette manière superficielle de présenter la colocation n'a que peu de rapport avec la réalité de ce mode d'occupation d'un bien loué. En fait, la colocation est surtout la manifestation d'un phénomène moins joyeux et davantage motivé par des raisons financières.

C'est que, depuis quelques décennies et depuis la mise en place de politiques néolibérales, les locataires sont pris en otage dans une sinistre impasse : d'une part, le secteur du logement est abandonné aux mains du secteur privé et à ses exigences de rentabilité, tandis que d'autre part, les politiques économiques soumettent les salaires, les allocations de remplacement, les pensions et la sécurité sociale à de récurrentes mesures d'austérité.

C'est donc surtout parce que les loyers gonflent dans le même temps que les revenus des ménages peinent que de plus en plus de personnes s'engagent dans une colocation. Il ne s'agit donc pas d'un simple effet de mode mais surtout la conséquence d'une lente dégradation des conditions de vie d'une large part de travailleurs salariés, d'allocataires sociaux, d'indépendants, de pensionnés, d'étudiants...

Dès lors, lorsqu'en application de la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'état (Moniteur belge du 31 janvier 2014), le bail d'habitation fut régionalisé, cela aurait été une bonne occasion de mettre en œuvre une politique du logement audacieuse. Faire du droit au logement un droit social à part entière aurait constitué un véritable progrès et une indéniable avancée démocratique.

Malheureusement, les auteurs de la nouvelle législation régionale avaient d'autres objectifs. De plus, à la lecture des nouvelles dispositions du Code bruxellois du Logement, nous déplorons que sur certaines questions névralgiques, les droits des locataires ont reculé. Il suffit d'examiner attentivement les dispositions organisant la durée du bail relatif à la résidence principale du locataire.

Quant au régime de la colocation, il est maintenant soumis à des règles propres contenues dans le Code régional du Logement. Cependant, et malgré une communication vantant les mérites de ces nouvelles règles, ce régime risque d'être peu appliqué.

En effet, non seulement les règles régionales bruxelloises propres à la colocation sont compliquées et quasi-impraticables mais de plus, le législateur régional les a rendues facultatives. Autant de caractéristiques plaidant contre l'adoption de ces règles autant par les bailleurs que par les locataires.

## Le régime de la colocation en Région de Bruxelles-Capitale

Dans cette brochure, nous allons tenter de présenter les règles propres à la colocation telles qu'elles sont définies dans les dispositions communes du droit civil et, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, dans le nouveau régime instauré par le Code bruxellois du Logement.

En effet, rappelons qu'avant la régionalisation du bail d'habitation, la colocation était soumise aux dispositions du droit civil. Or, dans le Code civil, il n'existe pas de section particulière consacrée exclusivement au régime de la colocation. Au contraire, les règles propres à la colocation sont éparses et réparties dans différents chapitres du Code civil. Il découle de cet état de fait et surtout de la nature des dispositions applicables à la colocation, qu'il s'agit d'un régime particulièrement complexe à appréhender.

C'est sans doute pour ces raisons que l'ordonnance du 27 juillet 2017 (*Moniteur belge* du 30 octobre 2017) a inséré dans le Code bruxellois du Logement un chapitre exclusivement consacré à la colocation. Plus concrètement, les règles propres à la colocation constituent le chapitre V du Titre XI du Code bruxellois du Logement.

Ces nouvelles règles s'appliquent aux colocations conclues après le 1<sup>er</sup> janvier 2018, date d'entrée en vigueur des dispositions régionales bruxelloises relatives au bail d'habitation. Cependant, cette application est soumise à des conditions très particulières que nous détaillerons dans cette brochure.

## Location, colocation, sous-location, cohabitation : de quoi parle-t-on ?

Aborder une question juridique, c'est d'abord se confronter à un vocabulaire spécifique et à des termes dont la signification n'est pas toujours très évidente. De plus — difficulté supplémentaire —, il faut savoir que le sens des mots peut changer selon les matières juridiques dans lesquelles ils sont utilisés. Autrement dit, d'un contexte juridique à l'autre, les mots ne veulent pas toujours dire la même chose.

Dès lors, afin d'éviter d'inutiles confusions, nous pensons qu'il importe que nous nous entendions sur le sens de certains termes que nous retrouverons dans cette brochure. Ceci d'autant plus que les règles propres à la colocation sont suffisamment complexes en elles-mêmes.

### 1. La location et le bail de location

---

La **location** d'un logement est le droit d'habiter un bien (une maison, un appartement, une caravane, une partie d'immeuble, un local...) en échange du paiement d'un prix. Généralement, le prix de la location prend la forme d'un loyer mensuel payable par anticipation (mais le prix peut prendre d'autres formes).

Le droit d'occupation en échange du paiement d'un prix sont donc les éléments constitutifs essentiels de tout bail de location. Si l'un de ces éléments manque, nous ne pouvons plus parler d'un bail.

Ainsi, par exemple, le droit d'occuper un logement sans paiement d'un prix constitue un **prêt à usage** ou aussi une **occupation à titre gratuit** (le prêt à usage est réglé par les articles 1875 à 1891 du Code civil).

Autre caractéristique essentielle : la location est également **un droit non perpétuel**, c'est-à-dire qu'il est toujours convenu pour une durée déterminée (même si celle-ci est renouvelée).

Un bail de location peut prendre fin par l'effet d'un préavis donné par le bailleur ou par le locataire (dans les conditions fixées dans le bail ou dans la loi), par l'effet d'un accord amiable conclu entre toutes les parties, par l'effet d'une décision de justice, suite à la destruction du bien loué...

### 2. La colocation

---

Dans le langage courant, la colocation est une notion pouvant se révéler assez floue et désignant des réalités plutôt variées.

Or, en droit civil, la notion de colocation a un sens précis : *sont considérés comme **colocataires** les personnes ayant conclu un même contrat concernant un même logement*. Il faut donc que l'identité de chacun des colocataires soit reprise dans le bail et que leur signature soit apposée sur ce même contrat.

Autrement dit, l'occupation d'un même logement par plusieurs personnes ne signifie pas qu'ils sont nécessairement colocataires. Seuls les occupants ayant signé un même contrat de bail peuvent être considérés comme colocataires.

Ainsi, lorsque le bail n'a été signé que par une seule personne ou par une partie des occupants, il n'engage que les personnes ayant signé le contrat de bail. Les occupants qui n'ont pas signé le bail ne sont pas engagés par ce contrat, ils ne sont pas des colocataires.

De même, les occupants d'un logement, mais ayant chacun séparément conclu un contrat de bail avec un bailleur, ne peuvent pas être qualifiés de colocataires. Ils ne partagent pas un même contrat (même si les contrats se ressemblent).

Toutefois, il existe une exception : si les occupants sont un couple mariés ou en cohabitation légale. Dans ces cas, ils sont chacun engagés par le contrat de bail même si celui-ci n'a été signé que par l'un des membres du couple. Ceci pour autant que le bien loué tient lieu de résidence principale au couple (Cf. art. 215, §2, du Code civil).

### 3. La cohabitation de fait, la cohabitation légale

---

Nous venons de voir que la notion de colocation ne désigne que les occupants d'un même logement ayant conclu un même contrat de bail. Ce qui unit les colocataires est le contrat de bail.

*Quant à la notion de **cohabitant**, elle désigne toutes les personnes qui occupent un même logement.*

Nous pouvons également préciser que la notion de cohabitant est indépendante des droits permettant l'occupation du logement : ils peuvent être propriétaires, locataires, occupants à titre gratuit...

Ceci étant dit, la notion de cohabitation doit être maniée avec précaution. En effet, son sens peut varier d'une législation à l'autre. Ainsi, la manière dont le droit civil conçoit la *cohabitation de fait* diffère de son usage dans le cadre du droit aux allocations de chômage.

Par ailleurs, il faut établir une distinction stricte entre la *cohabitation de fait* et la *cohabitation légale* qui en est une forme singulière.

*La **cohabitation légale** concerne deux personnes qui vivent ensemble et font une déclaration de cohabitation légale à l'administration communale de leur commune de résidence. Cette déclaration confère aux cohabitants légaux une certaine protection juridique.*

Précisons que la cohabitation légale est accessible à toutes les personnes qui vivent ensemble en Belgique. Il peut donc s'agir d'un couple hétérosexuel ou d'un couple homosexuel. On peut également cohabiter légalement avec un membre de sa famille ou avec toute personne avec laquelle sont entretenues des relations sans connotation sexuelle.

#### 4. La sous-location

---

La **sous-location** est un contrat de bail conclu entre un locataire principal et un sous-locataire. Dans ce cas, l'étendue des droits octroyés au bail de sous-location est limitée par les droits octroyés au bail principal.

La sous-location implique qu'il n'existe aucun contrat conclu entre le bailleur principal et le sous-locataire. De ce fait, ils n'ont aucun lien juridique entre eux. Par contre, le locataire principal a des droits et des obligations à la fois envers le bailleur principal et envers son sous-locataire. Ils dépendent des conditions et des limites fixées dans chacun des contrats.

La sous-location impose également que le contrat de sous-location ne confère pas plus de droits que le bail principal. Il s'agit d'un principe juridique essentiel selon lequel il n'est pas permis de concéder plus de droits que ceux dont on dispose soi-même.

Ainsi, un locataire principal ayant conclu un bail principal d'une durée de trois années ne peut pas conclure un contrat de sous-location d'une durée supérieure. De même, si la durée du bail principal a déjà été entamée, la durée du bail de sous-location ne peut pas être supérieure à la durée restante. S'il concédait une durée supérieure, nous pouvons dire que le locataire principal octroie plus de droits qu'il n'en possède lui-même.

C'est en vertu de ce principe que le droit civil et aujourd'hui le Code bruxellois du Logement (art. 230, §5, alinéa 4) stipulent qu'un locataire n'ayant pas sa résidence principale dans le bien loué ne peut pas sous-louer à une personne souhaitant affecter ce bien à sa résidence principale. En effet, la législation encadrant le bail de résidence principale étant plus "protectrice" que le bail de droit commun, le locataire principal concèderait davantage de droits qu'il n'en possède lui-même.

Enfin, certaines législations et notamment la législation bruxelloise sur le bail d'habitation (Cf. art. 230, §5, du Code bruxellois du Logement) n'autorisent la sous-location qu'avec l'accord du bailleur. Dans ce cadre, la sous-location sans l'accord du bailleur est donc interdite.

#### 5. Le contrat de bail et le pacte de colocation

---

Le **contrat de bail** est l'acte par lequel le bailleur et le locataire (le preneur) s'engagent l'un envers l'autre. Le contrat de bail fait naître des droits et des obligations qui sont à la fois énoncés dans le bail lui-même et dans les lois relatives au bail (la réglementation du bail se trouve principalement énoncée dans le Code civil et, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, dans le Code bruxellois du Logement).

En principe, selon les dispositions du Code civil, un bail est un contrat qui peut être conclu verbalement ou par écrit. Toutefois, il faut retenir que dans le cadre de la législation bruxelloise, un bail d'habitation ne peut être fait que par écrit (Cf. art. 218 du Code bruxellois du Logement).

Le **pacte de colocation** est un contrat signé uniquement par les colocataires. Par cette convention, ils s'engagent les uns envers les autres. Le pacte de colocation est un écrit énonçant des droits et des obligations.

En principe, le pacte de colocation ne concerne que les colocataires et il n'engage pas le bailleur. Ce pacte est donc un contrat distinct du contrat de bail.

En droit civil, le pacte de colocation n'est pas obligatoire. Par contre, la législation bruxelloise prévoit qu'un pacte de colocation est obligatoire lorsque les parties (bailleur et preneurs) optent pour le régime de colocation instauré par le Code bruxellois du Logement (Cf. art. 257 à 261).

## 6. Qu'est-ce qu'une caution ?

---

En droit civil et dans le cadre du droit du bail, une **caution** est une personne qui se porte garante de la bonne exécution des obligations contractées par le(s) locataire(s).

Être "caution" ou "garant" nécessite la signature d'un engagement écrit. En règle générale, l'existence d'un garant (ou de plusieurs garants) est reprise dans une clause du contrat de bail. Dans ce cas, la signature du garant sur le contrat de bail est requise.

Il faut donc différencier strictement les notions de caution et de garantie locative. En effet, une garantie locative est une forme de gage. Il s'agit d'une réserve que le locataire constitue pour pouvoir faire face à toute dette qu'il aurait contractée envers le bailleur dans le cadre de ses obligations contractuelles.

Les règles organisant le cautionnement sont énoncées aux articles 2011 à 2043<sup>octies</sup> du Code Civil.

## La colocation dans le droit commun

Comme nous le verrons dans le chapitre suivant, le nouveau Code bruxellois du Logement instaure des règles propres à la colocation. En soi, il s'agit d'une petite révolution. Car, jusqu'à aujourd'hui, il n'y avait pas, dans le Code civil, de règles propres et spécifiques à la colocation.

Toutefois, ces nouvelles dispositions régionales en matière de colocation ont une propriété assez étonnante : elles sont facultatives. Autrement dit, ces dispositions ne s'appliquent que si les parties contractantes (le bailleur et les colocataires) acceptent de se soumettre à ces règles spécifiques.

En conséquence, si les parties n'optent pas pour ces dispositions particulières, alors les personnes engagées dans une colocation restent soumises aux dispositions anciennes, c'est-à-dire aux dispositions communes du droit civil.

Dès lors, étant donné que, même après le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les dispositions communes du droit civil restent d'application pour une partie des colocataires, il nous paraît indispensable de consacrer un chapitre entier à la présentation de ces dispositions.

De plus, il est également nécessaire de présenter les règles du droit commun parce qu'elles établissent les principes de base de la colocation. En effet, il est indispensable de comprendre ces principes pour pouvoir appréhender les nouveautés instaurées par la législation régionale bruxelloise.

### 1. Les problèmes propres à la colocation

---

La colocation, tout comme n'importe quel type de cohabitation, peut être une fabuleuse expérience ou devenir le pire des cauchemars.

Malheureusement, il est impossible de prévoir l'évolution d'une colocation. Celle-ci dépend de facteurs aussi divers que variés.

Tout d'abord, il y a les aléas propres à la vie en commun. En effet, il ne faut jamais oublier que les colocataires sont censés partager un même habitat. En ce sens, la colocation connaît les mêmes avantages et les mêmes inconvénients que n'importe quelle forme de cohabitation.

Bien entendu, il est permis aux colocataires, tout comme aux simples cohabitants, d'organiser l'espace dans lequel ils vivent. Ils peuvent convenir de réserver certaines pièces à l'usage exclusif de certains occupants ou établir des règles dans l'usage des pièces communes.

En principe, les occupants d'un bien loué sont libres de choisir leurs règles de vie commune tant que celles-ci ne sont pas contraires à l'ordre public et qu'elles ne compromettent pas leurs obligations contractuelles envers le bailleur.

Il n'empêche, au-delà des règles que les occupants se choisissent, des malentendus, des tensions, des frictions, des animosités, des querelles... peuvent surgir et empoisonner la vie commune. Des situations de harcèlement ou de violence peuvent également se développer entre les occupants.

Dans ce cas, lorsque des conflits surgissent entre des occupants d'un bien loué, la gestion de ces conflits appartient aux occupants eux-mêmes.

En effet, il ne faut jamais oublier que le rôle du bailleur est limité par les dispositions légales relatives aux baux à loyer. Dès lors, et pour autant que les conditions de la vie commune n'entraînent aucun préjudice pour le bailleur, celui-ci n'est pas concerné par les rapports entre les occupants.

Par ailleurs, en surplus des conditions propres au partage d'un même habitat, les occupants engagés dans un même bail (les colocataires) ont entre eux et envers le bailleur des obligations spécifiques.

Autrement dit, ils sont liés par un contrat et celui-ci crée des droits et des obligations. Cela implique notamment qu'ils ne peuvent renoncer au bail que dans les conditions fixées par le bail ou par la loi.

Il en va de même en ce qui concerne le paiement du loyer, la constitution de la garantie locative, l'établissement d'un état des lieux, l'entretien et les petites réparations courantes, etc.

## 2. La forme du contrat de bail

---

Le contrat de bail est l'acte fondateur de la relation locative. Il fait naître les droits et obligations des parties. Il faut donc veiller à ce qu'il soit équilibré et correctement complété.

Selon les principes du droit civil commun, le contrat de bail peut être indifféremment écrit ou verbal. Il s'agit d'un principe fondamental énoncé par l'article 1714 du Code civil.

Toutefois, en Région de Bruxelles-Capitale et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les baux relatifs à l'habitation d'un locataire doivent être faits par écrit (art. 218 du Code bruxellois du Logement). Dès lors, en ce qui concerne les baux d'habitation<sup>1</sup>, les personnes souhaitant louer un bien en colocation sont obligées de faire un bail écrit.

Selon le Code bruxellois du Logement, le bail écrit doit contenir au moins les éléments suivants :

- l'identité complète des parties ;
- la date de prise de cours du bail ;

---

1. On entend par baux d'habitation, les baux à loyer portant sur un bien loué en tant que résidence principale, résidence secondaire ou résidence d'étudiant. Quant aux hébergements touristiques tels que repris par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014, ils ne sont pas considérés comme étant des baux d'habitation.

- l’adresse du bien loué, la désignation de tous les locaux et parties d’immeuble faisant partie du bien loué ;
- le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- l’énumération et l’estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d’un forfait (présupposé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- l’indication de l’existence ou non de compteurs individuels pour l’eau, le gaz et l’électricité et, le cas échéant, l’indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d’identification.

L’obligation de faire un bail écrit reprenant les éléments énumérés ci-dessus s’applique à tous les baux d’habitation conclus en Région de Bruxelles-Capitale et ceci indépendamment du fait que les parties optent ou non pour l’application des règles propres à la colocation.

En ce qui concerne plus spécifiquement la colocation, il importe de rappeler que les identités complètes de tous les colocataires doivent être reprises dans le contrat de bail. Ils doivent également signer le bail.

Les occupants du bien loué qui ne sont pas repris dans le bail et/ou qui n’ont pas signé le contrat ne font pas partie des colocataires. Ils ne sont donc pas liés par le bail.

Quant à l’identité complète d’une partie, rappelons que selon l’article 1714 du Code civil, celle-ci doit comprendre le nom de la personne, ses deux premiers prénoms, son adresse complète, son lieu de naissance et sa date de naissance.

Enfin, soulignons que selon l’article 227 du Code bruxellois du Logement, le bail doit être, dans un délai de deux mois prenant cours à la date de conclusion (signature) du bail, enregistré auprès de l’Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances. Cette formalité doit être accomplie par le bailleur.

Toutefois, si l’enregistrement du bail est une formalité obligatoire, cela ne signifie pas qu’un bail non enregistré n’est pas valable. Dès l’instant où un bail est signé, il engage concrètement et pleinement les personnes ayant souscrit le contrat.

### 3. La solidarité entre colocataires

---

Le bail, en tant que contrat de droit civil, fait naître des droits et des obligations pour les parties l’ayant souscrit.

Toutefois, lorsqu’il s’agit d’un bien loué en colocation, comment ces droits et ces obligations se répartissent entre les colocataires ? Sont-ils chacun responsables de l’entièreté des droits et obligations ou peuvent-ils scinder ceux-ci en proportion de la part que chacun occupe dans la colocation ? Autrement dit, dans quelle mesure les colocataires sont-ils solidaires entre eux et dans quelle mesure peuvent-ils agir chacun de leur côté ?

Pour pouvoir répondre à cette question majeure, il faut se référer aux dispositions du droit civil relatives aux contrats et aux obligations conventionnelles en général. C'est dans cette partie du droit civil que la question des obligations solidaires est abordée : par les articles 1197 à 1216 du Code civil.

Selon les dispositions communes du droit civil, deux situations peuvent se présenter : soit les colocataires sont solidaires entre eux, soit ils ne sont pas solidaires.

Quant à savoir dans quelles conditions les colocataires peuvent être déclarés solidaires, le droit civil est très clair : la solidarité entre colocataires ne se présume pas, elle doit être explicite (art. 1202 du Code civil). Autrement dit, il faut une disposition écrite et signée par les parties.

En règle générale, une clause de solidarité est insérée dans le contrat de bail. Celle-ci, par exemple, peut être rédigée comme suit : « Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit. »

Toutefois, la solidarité pourrait être convenue dans un écrit autre que dans le bail. Par exemple, un avenant au contrat de bail peut contenir une stipulation spécifique. Mais peu importe la forme de l'écrit, la solidarité n'engage que les parties ayant explicitement souscrit à cette disposition. La signature des colocataires solidaires est donc requise.

Quant aux implications concrètes d'une clause de solidarité, elles sont également définies par le droit civil. Ainsi, en nous fondant sur les stipulations de l'article 1200 du Code civil, l'existence d'une clause de solidarité entre colocataire implique que :

- a. Les colocataires sont tenus par les mêmes obligations. Par conséquent, chaque colocataire solidaire est tenu de respecter l'entièreté des obligations auxquelles ils sont soumis par ce qui a été convenu envers le bailleur (dans le contrat de bail, les éventuels avenants ou engagements écrits) et ce qui est imposé aux locataires par la loi.
- b. Chaque colocataire tenu pour solidaire peut être contraint par le bailleur à devoir exécuter la totalité des obligations. Cette disposition s'impose peu importe si d'autres colocataires tenus solidaires ont été contraints ou pas (article 1203 du Code civil).

Par exemple, en cas de loyer non payé en totalité ou en partie, le bailleur peut choisir, en toute liberté et sans justification aucune, de contraindre l'un des colocataires solidaires à payer les sommes dues. Cela implique qu'il peut intenter une action en justice contre ce colocataire. Celui-ci ne peut contester l'action sous prétexte qu'aucune action n'ait été engagée contre d'autres colocataires solidaires ou que les montants réclamés peuvent être répartis entre les colocataires.

De plus, selon l'article 1204 du Code civil, l'action engagée par le bailleur contre l'un des colocataires solidaires ne lui interdit pas d'agir contre les autres.

- c. Enfin, le paiement fait par l'un des colocataires solidaires libère les autres envers le bailleur.

Après cette énumération des implications d'une clause de solidarité, précisons que les parties peuvent éventuellement convenir (par exemple dans le contrat de bail) que la solidarité n'engage qu'une partie des colocataires.

Enfin, en l'absence d'une clause de solidarité, les colocataires ne sont tenus que par la part qu'ils occupent dans la colocation. Dès lors, chacun des colocataires dispose d'un droit distinct et personnel à l'occupation de la totalité du bien loué, conjointement avec ses colocataires.

De plus, lorsque la solidarité n'a pas été explicitement convenue, chaque colocataire peut renoncer à son droit ou en être privé, sans que cela porte atteinte aux autres colocataires.

#### 4. Le pacte de colocation

---

Indépendamment des obligations contractées avec le bailleur, les colocataires peuvent librement organiser les conditions de leur vie en commun. Ceci, pour autant que les règles que les colocataires se donnent ne soient pas contraires aux obligations convenues avec le bailleur et qu'elles ne soient pas contraire à l'ordre public.

Ces règles peuvent porter sur un large éventail de choses :

- la clé de répartition du loyer ;
- la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment ;
- les entretiens et réparations ;
- la division des charges ;
- un inventaire des meubles et de leur provenance ;
- les questions relatives à la garantie locative ;
- la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie ;
- les conditions de répartition des tâches ménagères ;
- etc.

Étant donné que nous sommes dans le cadre du droit commun, il s'agit d'une liste exemplative et non limitative.

Pour limiter les contestations et pour permettre d'éventuels recours, il importe que les règles de la colocation soient retranscrites dans un écrit spécifique. En général, elles seront reprises dans un pacte de colocation.

Bien entendu, le pacte de colocation étant une forme particulière de contrat, il n'engage que les personnes l'ayant souscrit (signé).

Il est important de souligner que les règles que les colocataires se donnent à eux-mêmes sont, en principe, indépendantes du contrat de bail. De même, elles sont indépendantes du fait que les colocataires sont tenus en totalité ou partiellement solidaires.

Le pacte de colocation se révélera particulièrement utile dans le cas où, en application d'une clause de solidarité, le bailleur contraint l'un des colocataires à l'exécution d'une obligation. Certes, dans un premier temps, les dispositions relatives à la solidarité entre colocataires lui

imposent de payer la totalité de la dette due au bailleur. Toutefois, dans un second temps, l'existence d'un pacte de colocation lui facilitera, s'il le souhaite, les recours contre les autres colocataires.

Que les colocataires soient liés par une clause de solidarité ou non, le pacte de colocation peut constituer une base de recours décisif en cas de litige entre colocataires. Il peut être éventuellement utilisé, notamment à l'occasion d'une action auprès des tribunaux.

Le pacte de colocation étant indépendant du contrat de bail, le bailleur n'a pas à intervenir dans sa formation, ni dans les conditions de sa mise en application.

Enfin, même si nous ne conseillons pas cette solution, des règles organisant la colocation peuvent éventuellement être insérées dans le contrat de bail. Toutefois, de telles stipulations peuvent placer le bailleur dans une situation ambiguë.

## 5. La résiliation d'un bail conclu en colocation

---

Pour comprendre les conditions dans lesquelles un bail conclu par des colocataires peut être résilié, il est nécessaire d'avoir assimilé les règles relatives à la solidarité entre colocataires.

En effet, les conditions de résiliation sont différentes selon qu'une clause de solidarité a été convenue entre les parties ou non.

Envisageons la situation la plus facile, c'est-à-dire lorsqu'une clause de solidarité est absente. Dans ce cas, si indépendamment des autres colocataires, l'un d'entre eux souhaite résilier le bail, il pourra le faire sans tenir compte de la volonté des autres colocataires.

Néanmoins, le droit de résilier le bail pour l'un des colocataires reste soumis aux dispositions légales. Ainsi, s'il opte pour une résiliation unilatérale du bail (c'est-à-dire par l'envoi d'une lettre de renon), il doit se soumettre aux règles fixées dans le bail et/ou dans la loi.

De même, si l'un des colocataires ne souhaite pas résilier le bail de façon unilatérale ou si, au moment voulu, la résiliation unilatérale n'est pas permise, il est toujours possible de négocier une résiliation amiable du bail avec le bailleur. Celle-ci peut être négociée sans l'accord des autres colocataires.

De son côté, si le bailleur désire résilier le bail pour un seul ou une partie des colocataires, il signifiera un préavis qui doit être conforme aux dispositions de la loi.

Bien entendu, en l'absence d'une clause de solidarité, le départ d'un seul ou d'une partie des colocataires peut être problématique pour le bailleur. En effet, il ne faut pas oublier que dans cette hypothèse, les locataires restant ne sont redevables chacun que de leur part du loyer, des charges et de leurs obligations.

Ceci explique notamment pourquoi, dans la très grande majorité des situations, une clause de solidarité est insérée dans le contrat de bail conclu par une pluralité de locataires.

Donc, tout change lorsque les parties conviennent expressément que les colocataires sont solidaires entre eux. Dans ce cas, la résiliation du bail n'est valide que si le renon émane de

l'ensemble des colocataires liés par la clause de solidarité. Par conséquent, un préavis signifié par un seul ou une partie des colocataires restera sans effet.

De même, lorsque le bailleur souhaite mettre fin au bail, il devra signifier le congé à tous les colocataires en même temps.

## 6. Quand la solidarité interdit le départ d'une partie des colocataires : l'avenant au bail

Donc, comme nous venons de l'expliquer, lorsqu'une clause de solidarité a été convenue, la résiliation du bail n'est autorisée que moyennant un renon émanant de l'ensemble des colocataires.

Dès lors, si un seul ou une partie des colocataires veut quitter la colocation, il faut trouver une autre solution. Dans ce cas, l'avenant au contrat de bail est la solution courante.

Mais, qu'est-ce qu'un avenant ?

Pour tenter de le définir, nous pouvons dire qu'un avenant est une sorte de document autonome permettant de modifier certaines dispositions du contrat de bail. Plus spécifiquement, son rôle consiste à ajouter, modifier ou supprimer des clauses d'un contrat de bail principal. Il peut également ajouter, modifier ou supprimer des dispositions convenues dans un avenant précédent.

Le principal avantage de l'avenant est qu'il permet de modifier certaines dispositions du contrat de base pour l'adapter à une situation nouvelle.

Dans le cadre d'une colocation, l'avenant peut être utilisé, par exemple, pour modifier la liste des colocataires liés par le bail. Il permet donc à un colocataire ou à une partie des colocataires de quitter une colocation. Par ce biais, lorsqu'une clause de solidarité existe, il est possible à un colocataire de contourner l'interdiction de résilier le bail sans les autres colocataires.

Plus concrètement, l'avenant peut contenir une simple clause dans laquelle il est convenu qu'un des colocataires est délié du bail. Dans cette clause, il importe que les termes employés ne soient pas ambigus, qu'ils spécifient clairement l'identité de la personne quittant la colocation, les conditions éventuelles dans lesquelles se fera son départ et la date à laquelle le colocataire sera effectivement délié de ses obligations.

Dans certaines situations, l'avenant peut également contenir l'identité d'une personne qui s'ajoute à la colocation ou qui remplace un colocataire sortant.

Autre point très important, il faut savoir qu'un avenant est un complément de contrat qui doit obéir aux mêmes conditions légales relatives à la formation des contrats. Cela implique notamment qu'il n'engage que les personnes ayant signé l'avenant.

En clair, un avenant n'est valablement formé que s'il est signé par toutes les personnes liées par le bail. Cela implique non seulement l'ensemble des colocataires (c'est-à-dire, les colocataires restants et les colocataires sortants) mais aussi le bailleur ou les bailleurs.

Lorsqu'un avenant prévoit l'ajout d'un nouveau colocataire (ajout simple ou pour remplacer un colocataire sortant), l'identité complète du locataire entrant doit figurer dans une clause spécifique. Celle-ci précisera aussi les conditions de son entrée dans la colocation et surtout la date à laquelle commence sa prise en location. Bien entendu, le colocataire nouveau devra également signer l'avenant au contrat de bail.

Lorsqu'une colocation connaît un changement régulier et fréquent de colocataires, il importe de veiller à ce que ces changements soient repris dans autant d'avenants qu'il y aura de modifications de la liste des colocataires.

Enfin, certaines conditions dans lesquelles se fera le changement de locataire peuvent également être convenues dans le pacte de colocation. Toutefois, n'oublions pas que ce document n'engage pas le bailleur et que celui-ci organise simplement les rapports entre colocataires.

## Les règles propres à la colocation dans le Code bruxellois du Logement

*Pourquoi faire simple lorsqu'il est possible de faire compliqué !* Telle nous semble être la devise adoptée par les auteurs des nouvelles dispositions régionales bruxelloises réglant les baux d'habitation.

Pourtant, la régionalisation du bail d'habitation était une bonne occasion de simplifier des règles déjà bien compliquées. D'ailleurs, ce fut l'ambition affichée des auteurs de la nouvelle législation bruxelloise. Malheureusement, et nous le constaterons à l'occasion de notre présentation des règles propres à la colocation, nous pensons que les dispositions nouvelles complexifient inutilement les rapports locatifs.

Au passage, soulignons que nous vivons une époque paradoxale en ce qui concerne les règles de droit. En effet, à l'heure où triomphent les idées néolibérales et où les complexités administratives sont chaque jour pointées du doigt, il est étonnant de constater que, dans la quasi-totalité des domaines du droit, nous assistons à une hyperinflation législative rendant les lois de plus en plus denses, obscures, tortueuses et, en un mot, inintelligibles.

Malheureusement, les premières victimes de cette tendance sont les citoyens qui ne sont plus en mesure de connaître, de comprendre et de simplement appliquer les lois. Dans ces conditions, quel sens encore donner à ce principe majeur du droit : « Nul n'est censé ignorer la loi » ?

Mais, au-delà d'un nécessaire débat juridique, la densification et la complexification du droit interrogent surtout nos règles démocratiques au plus profond de ces principes. Car, en rendant les lois illisibles ou impraticables, le législateur se discrédite et place la justice dans une position intenable. Mais surtout, cela met en péril le droit des personnes que les lois sont censées protéger.

### 1. Les règles propres à la colocation : des règles facultatives ?!

---

Les dispositions régionales bruxelloises relatives à la colocation sont stipulées au chapitre V du Titre XI du Code bruxellois du Logement. Plus concrètement, elles se trouvent énoncées par les articles 257 à 261 de ce même code. Ces nouvelles dispositions sont d'application pour les baux conclus après le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Comme nous l'avons déjà rappelé, le Code bruxellois du Logement instaure des nouvelles dispositions en ce qui concerne la colocation. Celles-ci se distinguent donc des règles communes du droit civil.

Toutefois, l'article 257 du Code bruxellois du Logement énonce une disposition curieuse. En effet, cet article, relatif au champ d'application des règles propres à la colocation, stipule que celles-ci ne s'appliquent que si les parties consentent à l'application de ces dispositions nouvelles.

Cette étrange stipulation implique au moins deux choses :

- D'une part, que les dispositions nouvelles relatives à la colocation sont facultatives. En d'autres termes, elles ne sont pas obligatoires et pour qu'elles s'appliquent aux parties, il faut que celles-ci adoptent ces dispositions.

Concrètement, cela signifie que, au moment de la conclusion du bail, les parties ajoutent une clause stipulant que les règles propres à la colocation énoncées au chapitre V du titre XI du Code bruxellois du Logement sont d'application.

Soulignons que le Code bruxellois du Logement ne spécifie pas la forme sous laquelle devra être faite cette stipulation. Dès lors, lorsqu'une stipulation est imprécise ou ambiguë, il ne sera pas toujours aisé de déterminer ce que fut la volonté des parties.

- D'autre part, dans l'hypothèse où les parties n'optent pas pour l'application des nouvelles règles propres à la colocation, les conditions réglant la colocation sont les dispositions communes du droit civil.

Autrement dit, en l'absence de toute stipulation spécifique, le bail conclu par une pluralité de locataires reste soumis, notamment, aux dispositions des articles 1197 à 1216 du Code civil. Dans ce cas, les règles que nous avons présentées au chapitre précédent sont d'application.

Par ailleurs, l'article 257 du Code bruxellois du Logement énonce également que les dispositions nouvelles s'appliquent à la colocation telle que celle-ci est définie à l'article 2 du même code. Autrement dit, pour définir la notion de colocation, l'article 257 renvoie à la liste des définitions reprises au début du Code bruxellois du Logement (art. 2).

Plus concrètement, c'est l'article 2, 34°, qui définit la colocation comme étant un même logement loué par plusieurs preneurs. Mais, à cette définition commune, est ajoutée une condition supplémentaire selon laquelle les colocataires doivent signer un pacte de colocation tel que celui-ci est prévu à l'article 261 du Code bruxellois du Logement.

À l'article 2, 35°, il est précisé que le pacte de colocation prévu à l'article 261 du Code bruxellois du Logement doit être conclu par l'ensemble des colocataires.

Une lecture attentive de l'article 257 du Code bruxellois du Logement n'est pas sans susciter de nombreuses interrogations. Toutefois, posons-nous déjà cette simple question : qu'en serait-il de l'application des dispositions nouvelles instaurées par le Code bruxellois du Logement si les parties optent pour l'application de ce régime nouveau, mais que l'ensemble ou une partie des colocataires négligent de conclure un pacte de colocation ?

Ceci d'autant plus que l'adoption du régime nouveau impose le consentement de toutes les parties (ce qui comprend le bailleur ou les bailleurs), tandis que l'obligation de conclure un pacte de colocation n'engage que les seuls colocataires.

Bref, de beaux débats pour les juristes et de l'incertitude pour les personnes engagées dans une colocation. Il faudra être attentif à l'évolution de la jurisprudence.

## 2. La solidarité devient la règle

---

Comme nous l'avons présenté dans le chapitre consacré aux règles communes du droit civil, la solidarité entre les colocataires est une question majeure.

Nous avons également expliqué que les colocataires sont engagés solidairement envers le bailleur pour autant qu'une disposition contractuelle précise que les colocataires sont tenus solidairement des obligations résultant du bail (art. 1202 du Code civil). Cette disposition implique donc qu'en l'absence d'une clause contractuelle explicite, les colocataires ne sont pas solidaires entre eux.

Ce rappel étant fait, comment se pose la question de la solidarité dans le cadre des nouvelles dispositions régionales bruxelloises ?

La réponse à cette question est simple et se trouve énoncée à l'article 259 du Code bruxellois du Logement : « Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail. »

En clair, cela signifie qu'en décidant d'adopter les règles propres à la colocation instaurées par le Code bruxellois du Logement, les colocataires sont automatiquement et obligatoirement solidaires.

## 3. Les règles propres à la colocation et les dispositions relatives à la résidence principale du preneur

---

Selon l'article 258 du Code bruxellois du Logement, lorsque l'un des colocataires affecte le bien loué à sa résidence principale avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions du Code relatives à la résidence principale s'appliquent.

Cela signifie que le bail conclu par l'ensemble des colocataires est soumis aux règles particulières relatives au bail de résidence principale, même si un seul ou une partie des colocataires a affecté le bien loué à sa résidence principale.

Bien que les dispositions du Code bruxellois du Logement relatives à la résidence principale du preneur ne seront pas exposées dans cette brochure, nous pouvons énumérer les différents points faisant partie de cette législation :

- la durée d'un bail relatif à la résidence principale du preneur et les possibilités de résiliation sont organisées par les articles 237, 238 et 239 du Code bruxellois du Logement ;
- le droit de révision du loyer et des charges est réglé par les articles 240 et 241 du Code bruxellois du Logement ;
- le droit d'information du locataire en cas de transmission du bien loué est énoncé aux articles 242 à 247 du Code bruxellois du Logement ;
- les principes relatifs à la constitution d'une garantie locative par le locataire sont prévus par les articles 248 et 249 du Code bruxellois du Logement ;
- le droit de demander une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles en cas de résiliation du bail est réglé par les articles 250 et 251 du Code bruxellois du Logement.

Ajoutons que la notion de résidence principale, telle qu'elle est visée par l'article 234 du Code bruxellois du Logement, est relative à un bien loué que le locataire affecte concrètement à sa résidence principale. Cette notion vise donc un état de fait indépendant de la situation administrative du locataire. La résidence principale du locataire est son principal lieu de vie (c'est le lieu où il dort le plus souvent, où il cuisine, où il reçoit son courrier et ses factures, où se trouvent ses effets personnels, où il reçoit ses amis...). Ceci, même s'il n'est pas officiellement domicilié dans ce lieu.

Bien entendu, cela ne signifie pas que la domiciliation devient facultative. Au contraire, l'obligation de se domicilier là où le locataire a sa résidence principale est une disposition d'ordre public. Ni le locataire, ni un tiers ne peuvent s'opposer à l'obligation de se domicilier.

L'application des dispositions relatives à un bail de résidence principale a donc des répercussions concrètes. Ainsi, par exemple, et même si certains colocataires n'affectent pas le bien loué à leur résidence principale, la constitution d'une garantie locative par les locataires devra être faite selon les exigences énoncées par les articles 248 et 249 du Code bruxellois du Logement. Dans ce cas, si la garantie locative est constituée d'une somme d'argent, celle-ci devra être déposée sur un compte de garantie locative constitué auprès d'une institution financière.

Ceci étant dit, l'article 258 du Code bruxellois du Logement précise que si les dispositions relatives à un bail de résidence principale peuvent s'appliquer, des exceptions existent.

Celles-ci concernent principalement les modalités de résiliation du bail par le locataire. En effet, les règles propres à la colocation du Code bruxellois du Logement contiennent des dispositions particulières organisant les conditions dans lesquelles un locataire peut résilier le bail. Selon l'article 258 du Code bruxellois du Logement, ces dispositions particulières dérogent aux dispositions propres au bail de résidence principale.

Enfin, lorsqu'aucun des colocataires n'affecte le bien loué à sa résidence principale, le bail est soumis aux simples dispositions générales relatives au bail d'habitation (chapitre II du Code bruxellois du Logement). Dans ce cas, la durée du bail et les possibilités de résiliation anticipée sont réglées par les règles communes du droit civil. À l'exception des dispositions propres à la colocation.

#### 4. Les conditions de résiliation du bail pour l'ensemble des colocataires

---

Les conditions dans lesquelles un bail peut être résilié constitue sans nul doute l'une des principales difficultés lorsque le bien a été loué par plusieurs locataires. Ceci explique probablement les raisons ayant justifié l'insertion dans les nouvelles règles propres à la colocation d'un long article entièrement consacré à la question de la résiliation du bail.

Étant donné l'importance de cet article, commençons par le plus simple, c'est-à-dire par envisager le cas d'un bail résilié, en même temps, par l'ensemble des colocataires. D'un point de vue juridique, cette situation est la plus simple à traiter parce que les conditions de résiliation du bail sont les mêmes que si le bail avait été conclu par un seul locataire.

C'est dans ce sens qu'il faut interpréter l'article 260, §1<sup>er</sup>, stipulant que, lorsque le bail est résilié en même temps par l'ensemble des colocataires, les règles de résiliation sont :

- soit les règles permettant la résiliation par le preneur d'un bail de résidence principale pour autant que le bail soit soumis aux lois relatives à ce type de baux (l'ensemble des colocataires doivent se soumettre à ces règles même si une partie d'entre eux n'a pas affecté le bien loué à sa résidence principale) ;
- soit les règles communes du droit civil si les dispositions propres au bail de résidence principale ne s'appliquent pas.

En clair, lorsque l'ensemble des colocataires résilie le bail en même temps, il n'y a pas de disposition particulière propre au régime de la colocation.

Enfin, rappelons que le renon est réputé donné par l'ensemble des colocataires pour autant que sa notification ait été signée par tous les colocataires.

## 5. Les conditions de résiliation du bail pour un seul ou une partie des colocataires

Les difficultés surgissent lorsqu'il faut envisager le cas d'un bail résilié par un seul ou une partie des colocataires. Dans cette situation, les règles propres à la colocation du Code bruxellois du Logement contiennent des dispositions particulières.

La première d'entre elles est le droit dont dispose un colocataire ou une partie des colocataires de pouvoir sortir anticipativement du bail, à tout moment et moyennant un renon d'une durée de deux mois (art. 260, §2, du Code bruxellois du Logement).

Cette disposition tranche radicalement avec les règles communes du droit civil puisque l'une des particularité du principe de la solidarité est d'empêcher l'émiettement des obligations entre colocataires.

Cette disposition du Code bruxellois du Logement instaure donc une rupture puisqu'elle autorise un colocataire ou une partie des colocataires à renoncer au bail sans l'accord des autres colocataires. Il suffit de notifier un renon d'une durée de deux mois.

Par ailleurs, le droit d'envoyer un renon anticipé d'une durée de deux mois instaure un régime d'exception, notamment par rapport aux dispositions particulières réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur (Cf. articles 237, 238 et 239 du Code bruxellois du Logement).

Toutefois, ce droit nouveau est assorti de diverses conditions que nous allons examiner ci-dessous.

### **a. L'obligation de notifier une copie du renon**

La première condition impose au colocataire sortant ou à la partie des colocataires sortants de notifier le renon au bailleur en même temps qu'il est notifié aux autres colocataires.

Afin d'éviter toute contestation concernant ces notifications, il est conseillé d'envoyer le renon par courrier recommandé au bailleur et à chacun des autres colocataires.

Soulignons que selon l'article 260, §3, du Code bruxellois du Logement, ces notifications doivent-être simultanées.

## **b. Lorsque la moitié des colocataires résilie le bail**

Selon l'article 260, §4, du Code bruxellois du Logement, lorsque la moitié des colocataires résilie anticipativement le bail, le bailleur peut, à son tour, notifier un renon d'une durée de six mois. Ce même article précise que ce renon doit être notifié par l'envoi d'une lettre recommandée.

Soulignons que l'article 260, §4, du Code bruxellois du Logement instaure un régime d'exception, notamment par rapport aux dispositions particulières réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur (Cf. articles 237, 238 et 239 du Code bruxellois du Logement).

En effet, ce renon se justifie par le simple fait que la moitié au moins des colocataires a résilié le bail.

## **c. L'obligation de rechercher un colocataire remplaçant**

Autre condition, l'article 260, §5, du Code bruxellois du Logement impose au colocataire sortant de rechercher un colocataire pouvant le remplacer.

Cette recherche doit être effectuée avant la fin du délai du préavis qu'il a notifié au bailleur. De plus, cette recherche d'un colocataire remplaçant doit s'effectuer selon les modalités pratiques définies par le pacte de colocation (il s'agit du pacte de colocation, tel que celui-ci est défini par l'article 261 du Code bruxellois du Logement). Cette condition suppose probablement que la recherche d'un colocataire remplaçant doit se faire sous des formes particulières qui ont été prévues par le pacte de colocation. Ces formes particulières ayant été préalablement négociées par les colocataires lors de la formation du pacte de colocation.

Si le colocataire sortant n'a pas trouvé un colocataire remplaçant, il doit pouvoir prouver qu'il a fait une recherche active et suffisante. Par cette disposition, le Code bruxellois du Logement fixe une obligation de moyens, mais pas de résultat.

Si la recherche d'un nouveau colocataire est fructueuse, celui-ci doit marquer son accord aux règles définies dans le pacte de colocation.

En outre, la loi précise que le colocataire remplaçant doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer. En conséquence, le locataire remplaçant peut être amené à fournir certaines informations personnelles. Toutefois, le recueil de ces informations doit être fait dans le respect des règles de non discrimination définies au Titre X du Code bruxellois du Logement.

Enfin, pour clore ce point, le bailleur et les colocataires restants peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant. Ce refus doit reposer sur de "justes et raisonnables motifs" (art. 260, §5, alinéa 3).

## **d. L'obligation de signer un avenant au bail initial**

Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire, celui-ci doit signer un avenant au contrat de bail initial.

Selon l'article 260, §6, la signature de l'avenant par le colocataire remplaçant entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.

Ajoutons qu'un avenant au contrat de bail est complet pour autant qu'il ait été signé par l'ensemble des parties (le bailleur et les colocataires).

### e. Les conditions de fin des obligations du colocataire sortant

Selon l'article 260, §7, le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date à laquelle prend fin le préavis de deux mois.

Le locataire sortant est délivré pour le futur de ses obligations pour autant que :

- soit un nouveau locataire a été accepté par les parties et a signé l'avenant au contrat de bail ;
- soit le locataire sortant démontre qu'il a effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire.

Si aucune des conditions évoquées ci-dessus n'est rencontrée, le colocataire sortant est, malgré tout, délivré de ses obligations pour le futur au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date de fin du préavis.

Dans les mêmes conditions et dans le même délai, il est également délivré de la solidarité avec les autres colocataires.

Enfin, notons que le délai de six mois évoqué à l'article 260, §7, du Code bruxellois du Logement prend cours à l'expiration du délai de préavis, ce qui laisse entendre qu'un renon doit avoir été notifié pour que ce délai puisse prendre cours. Autrement dit, sans renon notifié par le locataire sortant au bailleur, le locataire sortant ne pourra pas être délivré de ses obligations résultant du bail.

## 6. Remarques concernant l'article 260 du Code bruxellois du Logement

---

Nous venons de présenter par le détail les dispositions stipulées à l'article 260 du Code bruxellois du Logement. Ces dispositions règlent les conditions dans lesquelles un seul colocataire, une partie des colocataires ou l'ensemble des colocataires peut résilier un bail d'habitation.

Cette présentation étant faite, nous souhaiterions ajouter deux petites remarques.

D'abord, il est curieux de constater que cet article 260 du Code bruxellois du Logement énumère une longue liste de conditions auxquelles doit se soumettre le colocataire sortant. Or, dans le même temps et à la fin de cette énumération impressionnante, il est stipulé que le colocataire sortant sera, de toute manière, délié de ses obligations au plus tard six mois après l'expiration du préavis.

À la lecture de cette disposition, on serait tenté de croire que les conditions requises sont purement formelles puisque le non respect de ces contraintes n'empêche pas le colocataire sortant d'être délivré de ses obligations. Toutefois, il ne faut pas oublier que pendant ce délai de six mois suivant l'expiration du renon, le locataire sortant doit continuer à assumer toutes ses obligations, y compris celle de payer son loyer. La continuation de ses obligations pendant six mois peut donc être financièrement lourde à supporter.

D'autre part, lorsque l'article 260 du Code bruxellois du Logement impose au locataire sortant qu'il démontre avoir effectué des recherches actives et suffisantes d'un nouveau colocataire, cette disposition nous semble assez imprécise. Que doit-on entendre par

recherches actives et suffisantes ? La question reste ouverte et nous devons être attentif à l'évolution de la jurisprudence.

## 7. L'obligation de faire un pacte de colocation

---

En adoptant les règles propres à la colocation organisées par le Code bruxellois du Logement, les colocataires ont l'obligation de faire un pacte de colocation.

Cette obligation constitue une nouveauté puisque dans le cadre des dispositions communes du droit civil, le pacte de colocation n'était qu'une possibilité laissée à la libre appréciation des parties.

Quant à savoir ce que sera le rôle du "pacte de colocation", l'article 261, §1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du Logement, spécifie qu'il doit formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat.

Cette description très générale est complétée par l'article 2, 35°, du Code bruxellois du Logement qui définit le pacte de colocation comme étant un pacte qui doit être signé par l'ensemble des colocataires d'un bail. Ce pacte de colocation détermine les obligations respectives des colocataires et il doit contenir au minimum les clauses suivantes :

- la clé de répartition du loyer entre les colocataires ;
- la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment ;
- les entretiens et réparations ;
- la division des charges ;
- un inventaire des meubles et de leur provenance ;
- les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie ;
- les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire.

Ces différentes clauses doivent toutes figurer dans le pacte de colocation pour que celui-ci soit complet au regard des règles propres à la colocation du Code bruxellois du Logement. Bien évidemment, ces clauses peuvent être complétées par d'autres organisant les conditions pratiques de la vie en commun.

Quant au contenu concret des clauses d'un pacte de colocation, elles doivent être librement négociées par les colocataires.

Par ailleurs, l'article 261, §2, du Code bruxellois du Logement précise que le pacte de colocation peut (il ne s'agit donc pas d'une obligation formelle) prévoir de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire. Cet état de lieux intermédiaire permet de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

Insistons pour dire que l'ajout d'une telle clause concernant un état des lieux intermédiaire n'est pas une obligation. Toutefois, il s'agit certainement d'un bon moyen de répartir équitablement le coût des éventuels dégâts locatifs.

N'oublions pas que le départ d'un colocataire, lorsqu'il est mal géré, peut avoir des conséquences néfastes sur l'avenir de la colocation.

Enfin, autre disposition du Code bruxellois du Logement, son article 261, §3, énonce qu'en cas de départ anticipé d'un colocataire, il faut adapter le pacte de colocation en conséquence et ce pacte adapté doit être signé par l'ensemble des colocataires.

## 8. Résumé

---

Terminons cette présentation par un rapide résumé des nouvelles règles régionales bruxelloises propres à la colocation :

- Il s'agit d'un régime facultatif dont la mise en application nécessite un accord écrit (si ce régime n'est pas adopté par les parties au moment de la conclusion du bail, alors la colocation sera soumise aux dispositions communes du droit civil) ;
- Il stipule que, de manière impérative, les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail ;
- Dans le respect de certaines conditions particulières, il permet à un colocataire ou à une partie des colocataires de résilier le bail ;
- Il impose la conclusion d'un pacte de colocation et détermine les clauses minimum qui doivent y figurer.

## En guise de conclusion : l'occupation à plusieurs d'un bien loué

Comme nous n'avons cessé de le rappeler tout au long de cette brochure, la colocation, envisagée dans le cadre du droit du bail, est un régime compliqué.

Il n'est donc pas étonnant que nous soyons régulièrement interpellés par des personnes souhaitant échapper aux complications d'une colocation.

C'est pourquoi, en conclusion de cette brochure, nous avons pensé qu'il serait peut être intéressant de rappeler que l'occupation à plusieurs d'un bien loué peut prendre d'autres formes que la colocation. Toutefois, soyons réalistes, ces formes alternatives ne sont pas nécessairement plus commodes.

- D'abord, autre forme d'occupation d'un bien loué par plusieurs personnes, il y a la situation dans laquelle un seul occupant signe le bail tandis que les autres ne signent rien. Dans ce cas, les occupants non signataires du bail sont de simples cohabitants. Ils ne peuvent pas être considérés comme colocataires. Dès lors, ils ne peuvent ni bénéficier des droits concédés par le bail, ni être tenus des obligations que le contrat fait naître.

Dans cette configuration, une seule personne peut être tenue responsable de l'exécution du bail. Il est donc responsable du paiement du loyer et des charges, de l'entretien du bien loué et des petites réparations locatives, de la constitution d'une garantie locative et de la prise d'assurances, de la restitution du bien en bon état à la fin du bail...

Cette manière d'occuper le bien loué déresponsabilise les autres occupants. Néanmoins, il est parfaitement envisageable que les occupants signent ensemble un pacte de cohabitation qui définirait les règles de leur vie commune.

- Autre solution possible, le bail peut être conclu par une seule personne et les autres occupants sont liés au locataire principal par des contrats de sous-location.

Dans cette configuration d'occupation, le locataire principal se trouve dans la même situation que celle évoquée précédemment. Il est seul tenu responsable des obligations résultant du bail.

Cependant, il est également lié aux autres occupants par un ou plusieurs contrats de sous-location. Chacun de ces contrats de sous-location fait naître des droits et des obligations pour chacune des parties.

Rappelons également qu'un contrat de sous-location crée un lien juridique entre le locataire principal et le sous-locataire mais ne crée aucun lien entre le sous-locataire et le bailleur principal. Autrement dit, en cas de résiliation du bail principal, les baux de sous-location doivent obligatoirement être résiliés.

Par ailleurs, n'oublions pas que, dans la Région de Bruxelles-Capitale, la sous-location ne peut être proposée sans l'accord préalable du bailleur.

- Enfin, pour éviter d'être engagé dans une colocation, on pourrait envisager une situation dans laquelle chaque occupant signerait un contrat de bail. Il y aurait donc autant de contrats de bail qu'il y a d'occupants.

Cette configuration tranche radicalement avec les deux précédentes en ce sens que chaque occupant est tenu responsable de l'exécution de son propre bail.

Toutefois, cette situation implique qu'une distinction claire et précise soit faite entre ce qui relève des parties communes (pour autant qu'elles existent) et des parties privatives.



### à noter

L'actualité sociale connaissant très souvent des modifications importantes, nous mettons régulièrement à jour nos publications. Aussi, si vous n'êtes pas en possession de la dernière édition de cette brochure, nous vous conseillons vivement de vérifier auprès de nos services si l'information qu'elle contient est toujours d'actualité avant de l'utiliser.

Des mises à jour sont téléchargeables sur notre site : [www.atelierdroits sociaux.be](http://www.atelierdroits sociaux.be)

---

## **L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux**

---

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective. Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- ♦ Promotion des droits sociaux
- ♦ Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- ♦ Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.

Elle est agréée comme service juridique de 1<sup>ère</sup> ligne par la FWB.

