



L'Atelier des droits sociaux Asbl

Rue de la Porte Rouge 4 – 1000 Bruxelles

02.512.02.90

<http://atelierdroitssociaux.be>

Fiche d'accompagnement

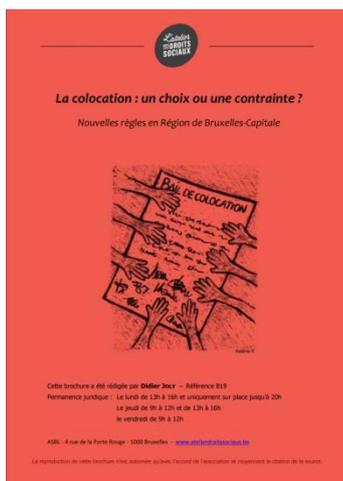
Cette fiche précise le contenu de la brochure : *La colocation : un choix ou une contrainte ?*

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.

Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des droits sociaux.

La colocation : un choix ou une contrainte ? Nouvelles règles en Région de Bruxelles-Capitale



Auteur : **Didier Joly** (Service Droit du bail)

Éditeur : **L'Atelier des droits sociaux Asbl**

Édition : **Juin 2018** (1^{ère} édition)

Référence : **B19**

Thématiques :

Droit du bail, Région de Bruxelles-Capitale

Thème principal :

Le 1^{er} janvier 2018, une nouvelle législation relative au bail d'habitation est entrée en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale. Parmi les nombreuses dispositions de cette loi, un chapitre définit de nouvelles règles propres à la colocation.

Avec la mise en place d'un nouveau régime de la colocation, le législateur bruxellois souhaitait à la fois résoudre certaines difficultés juridiques propres à la colocation et, selon sa communication, adapter la loi à l'évolution des mœurs et des nouvelles formes du vivre ensemble.

Pourtant, loin de discours convenus, c'est 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 des travailleurs salariés, allocataires sociaux, indépendants, pensionnés, étudiants...

Malheureusement, les auteurs de la nouvelle législation régionale n'ont pas répondu aux enjeux socio-économiques propres à la question du logement. 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 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 par les bailleurs comme par les locataires.

Objectifs :

Permettre au public de comprendre que la colocation, au-delà du phénomène de mode que véhiculent les médias et la communication politique, est une situation juridiquement et socio-économiquement problématique.

Pistes d'animation :

Utilisée dans le cadre d'une animation, la brochure permet de développer les thèmes suivants :

- les notions de bail, de colocation, de cohabitation de fait, de cohabitation légale, de sous-location ;
- les problèmes pouvant surgir dans le cadre d'une colocation ;
- le principe de la solidarité dans le droit civil et ses implications dans le cadre d'une colocation ;
- les conditions dans lesquelles un colocataire peut quitter une colocation dans le cadre du droit civil ;
- le pacte de colocation dans le cadre du droit civil ;
- les dispositions facultatives de la Région de Bruxelles-Capitale propres à la colocation ;
- les conditions dans lesquelles un colocataire peut quitter une colocation dans le cadre des nouvelles dispositions du Code bruxellois du Logement ;
- le pacte de colocation dans le cadre des nouvelles dispositions du Code bruxellois du Logement.

La brochure permet ensuite d'aborder des questions plus générales selon diverses propositions de thèmes à débattre.

Propositions de thèmes à débattre :

- *Le principe de la solidarité entre colocataires instauré par le droit civil n'est-il pas plutôt favorable aux intérêts du bailleur ?*

En droit civil et dans le cadre d'une colocation, le principe de solidarité implique trois choses : les colocataires sont tenus par les mêmes obligations, chaque colocataire peut être contraint à exécuter la totalité des obligations et le paiement d'un des colocataires libère les autres envers le bailleur.

Autre règle : la solidarité ne se présume pas, il faut qu'elle soit expressément stipulée. Autrement dit, la solidarité impose que les colocataires y consentent par écrit. En général, ce consentement est obtenu par le truchement d'une clause insérée dans le contrat de bail.

Lorsqu'une clause de solidarité n'a pas été convenue, les obligations des parties sont divisibles en autant de parties qu'il existe de colocataires. Dans ce cas, chaque colocataire n'est responsable que de sa part d'obligation.

En son principe, la solidarité semble plutôt favorable aux intérêts du bailleur. En effet, chaque colocataire étant tenu responsable de la totalité des obligations, le bailleur ne doit pas se soucier de la répartition des obligations entre colocataires. Ainsi, lorsqu'une partie ou la totalité du loyer n'a pas été payée dans les délais requis, le bailleur peut exiger le paiement de la totalité de la dette par n'importe lequel des colocataires. Ce n'est que dans un deuxième temps que celui ayant payé la totalité de la dette pourra éventuellement réclamer le paiement de la part de chacun des autres colocataires.

Ce n'est donc pas un hasard si la quasi-totalité des baux conclus par une pluralité de locataires contiennent une clause par laquelle les colocataires sont réputés solidaires.

- *Puisque les nouvelles règles propres à la colocation sont facultatives, cela n'accroît-il pas les inégalités de position entre bailleurs et locataires ?*

La législation régionale bruxelloise relative au bail d'habitation a notamment instauré des règles propres à la colocation. En soi, il s'agit d'une petite révolution puisque la législation fédérale antérieure (le droit civil) n'instaurait aucun régime particulier pour la colocation (hormis les règles propres aux obligations solidaires).

Ces règles propres à la colocation établissent quelques nouvelles dispositions. Parmi celles-ci, il est stipulé que les colocataires sont désormais solidaires entre eux. Il s'agit d'une obligation impérative à laquelle les parties ne peuvent déroger. Cette disposition est plutôt favorable aux intérêts du bailleur.

Dans le même temps, d'autres dispositions facilitent les départs d'un colocataire ou d'une partie de la colocation. Même si ces dispositions sont compliquées et difficiles à mettre en œuvre, elles constituent une avancée pour les personnes engagées dans une colocation.

Autre grande particularité de ces règles propres à la colocation, celles-ci sont facultatives. Autrement dit, pour que ces règles s'appliquent, le consentement des parties engagées dans le bail est obligatoire. Sans leur consentement, ces règles ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la colocation est soumise aux règles communes du droit civil.

Les organisations représentatives des propriétaires-bailleurs ont régulièrement manifesté leur hostilité envers le nouveau régime instauré par la Région de Bruxelles-Capitale en matière de colocation. Étant donné que ces dispositions sont facultatives, ces organisations ont appelé les bailleurs à ne pas les adopter.

Le caractère facultatif des règles propres à la colocation est problématique pour les locataires parce que dans la très grande majorité des cas, le bailleur se trouve en position de force et donc, peut imposer ses conditions. D'ailleurs, c'est souvent le bailleur qui établit le contenu du bail et il est rare que le locataire puisse en discuter les modalités.

Dans ces conditions, il est fort peu probable que les nouvelles dispositions régionales bruxelloises en matière de colocation soient mises en pratique.

– *La colocation est-elle une solution souhaitable pour faire face à la cherté des loyers ?*

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, lorsque 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 des travailleurs salariés, allocataires sociaux, indépendants, pensionnés, étudiants...

– *Le pacte de colocation ne pourrait-il pas être utilisé comme moyen de contrôle social ?*

Parmi les nouvelles dispositions faisant partie des règles propres à la colocation instaurées par le Code bruxellois du Logement, il y a l’obligation, pour les colocataires, de conclure un pacte de colocation.

Le pacte de colocation est une convention par laquelle les colocataires établissent entre eux des règles qu’ils s’obligent à respecter. Ces règles peuvent se rapporter au paiement du loyer, à la répartition des charges, à la constitution de la garantie locative, etc. Elles peuvent également organiser la vie en commun dans le bien loué et donc prévoir la répartition de certaines tâches entre les différents colocataires.

Il en résulte que le contenu d’un pacte de colocation peut être très varié. Il peut également être révélateur des conditions économiques dans lesquelles fonctionnent une colocation. Autant d’informations qui peuvent être utilisées dans le cadre de l’octroi d’allocations sociales ou d’une aide d’un Centre public d’action sociale. Or, les modalités d’octroi de certaines allocations ou d’une aide sociale sont souvent tributaires des conditions dans lesquelles des colocataires organisent la répartition des tâches et coordonnent les dépenses courantes.

Dès lors, le pacte de colocation n'est pas qu'une simple convention organisant la vie commune entre les colocataires, il peut également être intégré dans une logique de contrôle social.
