

# Fiche d'accompagnement



Cette fiche précise le contenu de la brochure.

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 sous-location

### Une solution marginale et peu connue

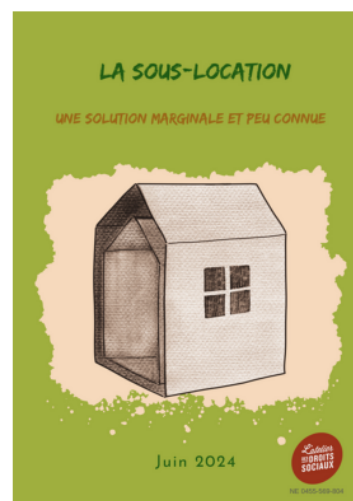
Auteurs : **Didier Joly**  
Service Droit du bail

Éditeur : **L'Atelier des Droits Sociaux asbl**

Édition : **Juin 2024**

Format : **en téléchargement gratuit**

Thématique : **droit du bail, sous-location**



## Thème principal

Aujourd'hui, alors que l'inflation semble vouloir se calmer, le pays est secoué par une vague d'augmentation du prix du loyer faisant fi des règles et des protections que la loi est censée donner aux locataires. La peur de la résiliation du bail faisant son œuvre, de nombreux locataires acceptent des révisions de loyer plaçant le budget de leur ménage au bord de l'abîme.

Dès lors, pour de nombreux locataires, la colocation semble constituer une voie de sortie appréciable. Ceci étant, la colocation est loin d'être la panacée supposée. En effet, la législation sur ce mode d'habitat est assez ardue, peu pratique et peu adaptée aux allers et venues des colocataires.

Une autre manière de vivre ensemble et de mutualiser les coûts des loyers consiste à conclure des baux de sous-location. Ce type de bail, contractuellement étranger à la colocation, permet de créer une hiérarchie claire entre les différents cohabitants.

Ceci étant, la sous-location n'a pas été épargnée par la régionalisation du bail d'habitation. Dès lors, aujourd'hui, alors qu'un régime commun inscrit dans l'ancien Code civil reste d'application, les trois régions du pays ont instauré des régimes particuliers.

Dans cette publication, nous examinerons la sous-location telle qu'elle est envisagée par le droit commun avant d'aborder plus en détail les régimes régionaux bruxellois et wallon.

## Objectifs

Étant donné la complexité de la législation sur le louage des choses, elle-même renforcée par un éparpillement des textes légaux entre le fédéral et les entités fédérées, il n'est pas étonnant que le citoyen se retrouve perdu. Or, l'ignorance de la loi est sans nul doute un facteur générateur d'inégalité sociale (économique, politique et culturelle).

L'objectif principal de cette publication est non seulement de livrer un exposé rigoureux de la législation sur la sous-location, mais aussi d'imprégner celle-ci d'une approche résolument critique.



## Pistes d'animation

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

- La sous-location comme moyen, pour le locataire principal, de partager le coût de la location ;
- La distinction entre la sous-location et la colocation ;
- La faculté de sous-louer dans le cadre du droit commun fédéral ;
- Les spécificités de la sous-location dans le cadre de la législation bruxelloise relative au bail d'habitation ;
- Les spécificités de la sous-location dans le cadre de la législation wallonne relative au bail d'habitation.

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



## Propositions de thèmes à débattre

- Au-delà d'une réputation de convivialité parfois réelle, souvent fantasmée, la colocation a des implications juridiques qui posent de très nombreux problèmes que le droit peine à résoudre. Face aux nombreux inconvénients de la colocation, la sous-location offre, aux personnes souhaitant partager un logement, un moyen peu connu et qui pourtant peut se révéler avantageux.


Le recours à la sous-location, chapeauté d'un bail principal, constitue une manière de se libérer des principes de solidarité et d'indivisibilité des obligations qui rendent quelques fois ingérables les biens pris en colocation. En effet, par sa nature, la sous-location permet d'individualiser le rapport contractuel.


- Un principe majeur domine la mise en œuvre d'une sous-location : le locataire principal ne peut pas octroyer plus de droit qu'il n'en possède lui-même. Il en résulte que l'éventail des droits pouvant être concédés par le locataire principal au sous-locataire est strictement limité par les droits découlant du bail principal.
- De par la nature du contrat de sous-location, le sous-locataire est théoriquement sans lien juridique direct avec le bailleur principal. En effet, concernant l'exercice de ses droits et obligations, le sous-locataire n'a pas d'autre interlocuteur que le locataire principal. De son côté, le locataire principal est seul responsable envers le bailleur.

Pourtant, les législations régionales relatives au bail d'habitation imposent un certain pouvoir d'intervention du bailleur principal dans le processus de sous-location. Cette implication du bailleur principal dans la mise en œuvre d'une sous-location rompt, en quelque sorte, le principe affirmant qu'il n'existe pas de lien juridique direct entre le bailleur principal et le sous-locataire. Mais ne s'agit-il pas, pour le législateur, de tenter de renforcer la position du bailleur principal par rapport au locataire principal ?

---

### L'Atelier des Droits Sociaux

 rue de la Porte Rouge 4 - 1000 Bruxelles

 02 512 02 90

 <https://ladds.be>