

Le nouveau droit bruxellois de la colocation

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

I. Mise en contexte

A. La régionalisation du bail

1. Dans la matière du bail, un phénomène est en expansion aujourd'hui et, pour cette raison, mérite indubitablement la focale braquée ici : la colocation. Celle-ci a le vent en poupe à l'heure actuelle pour la raison simple que l'habitat groupé lui-même connaît un succès grandissant, à la fois comme réaction à la crise du logement et comme reflet d'une volonté (positive) de retisser du lien social par le truchement de l'habitat¹.

Conçue à une époque où ce mouvement sociologique n'avait pas encore pris l'ampleur qui est la sienne en 2017, la législation fédérale sur le bail (de résidence principale² ou droit commun³) n'a jamais véritablement intégré l'hypothèse de la colocation. Néanmoins, le contexte normatif a changé puisque la Région bruxelloise a voté ce 18 juillet 2017 une ordonnance « visant la régionalisation du bail d'habitation »⁴. Le nouveau texte fait-il davantage droit à cette tendance de fond ? Et dans l'affirmative, quelles prescriptions sont-elles prévues ? Tel est l'objet de la présente contribution. Un mot d'explication sur le cadre institutionnel s'indique au préalable.

¹ Voy., sur ce phénomène, P.-Y. ERNEUX, « La loi sur la copropriété forcée et le phénomène multiple de l'habitat groupé », *Jurimpratique*, 2008/3, pp. 159 et s., ainsi que N. BERNARD, « L'habitat groupé pour personnes en précarité sociale : et si on arrêtait de pénaliser la solidarité ? », *Échos log.*, 2007, n° 3, pp. 1 et s.

² Section 2 (« Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur ») du chapitre II (« Du louage des choses ») du titre VIII (« Du contrat de louage ») du livre III (« Des différentes manières dont on acquiert la propriété »), introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

³ Art. 1714 à 1762bis du Code civil.

⁴ À l'heure de mettre cette contribution sous presse, l'ordonnance n'a pas encore été promulguée (acte qui lui confère sa date officielle) ni *a fortiori* publiée (au *Moniteur belge*). La date d'entrée en vigueur, en tout état de cause, reste à fixer par le Gouvernement (art. 17, § 1^{er}, de l'ordonnance).

2. Jusqu'alors fédérale, la compétence du bail d'habitation a, on le sait, glissé dans l'escarcelle des régions à la faveur de la Sixième réforme de l'État (intervenue en 2014)⁵. Le fait est d'importance pour le point qui nous occupe (la colocation). C'est que, jamais, le législateur fédéral ne s'est préoccupé de donner un régime juridique *ad hoc* à ce mode d'habitat. Les seules dispositions légales applicables en la matière étaient à trouver dans le corps général de règles du droit des obligations, en particulier celles qui arrêtent le sort des obligations souscrites à plusieurs et qui, concrètement, traitent du problème du partage de la dette et du statut corrélatif de l'obligation (divisible, indivisible, solidaire?)⁶.

À cet égard, le législateur bruxellois n'a pas failli à sa tâche puisqu'il a, dans le titre XI (« Des baux d'habitation ») inséré au sein du Code du logement par l'ordonnance visant la régionalisation du bail, rédigé un chapitre V portant pour titre « Des règles propres à la colocation ». En elle-même, cette réforme présente déjà de l'intérêt puisqu'on a là le tout premier régime spécifiquement dédié en Belgique à la colocation⁷. Reste à voir naturellement si, par son contenu, ce texte remplit les (lourds) espoirs dont une trop longue attente l'a lesté.

B. Le parti-pris légistique de la Région bruxelloise

3. D'ordre légistique, le premier commentaire qu'inspire l'ordonnance tient à la place qui est réservée à la colocation dans l'arsenal des nouvelles prescriptions régionales afférentes au bail d'habitation. Pour « loger » sa créativité normative, la Région bruxelloise a choisi, plutôt que d'élaborer un texte à part, d'insérer directement, au sein même de son Code du logement, des chapitres entiers – nouveaux et exhaustifs – sur le bail d'habitation, abrogeant par là des pans du Code civil, en bloc.

Il reste que, s'il a supprimé purement et simplement⁸ la section du Code civil relative aux baux de résidence principale⁹ (pour mieux la transplanter –

⁵ Art. 6, § 1^{er}, IV, 2^o, de la loi spéciale précitée du 8 août 1980, inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014. Entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014, la régionalisation du bail ne sera cependant effective qu'au jour où les Régions auront adopté une ordonnance ou un décret portant leur propre régime en ce domaine; dans l'attente, les prescriptions fédérales trouvent toujours – et intégralement – à s'appliquer. Voy. pour de plus amples renseignements, N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la Sixième réforme de l'État: tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014, pp. 421 et s.; B. HUBEAU et D. VERMEIR, *Regionalisering van de federale huurwetgeving*, Louvain, Steunpunt Wonen, 2013 et N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation: quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014.

⁶ Sections IV et V du chapitre IV du titre III du livre III du Code civil (art. 1197 à 1225).

⁷ La Région wallonne (voy. ailleurs dans ce numéro de la *Revue*) et, surtout, son homologue flamande sont moins avancées.

⁸ Art. 16, § 4, de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation.

⁹ Section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III.

en l'adaptant – dans le Code¹⁰), le législateur ordonnancier n'a pas cru bon de procéder de la même manière avec le droit commun du bail ; seuls *certain*s des articles visés « cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale »¹¹, pas tous (tant s'en faut). Conséquence : le droit commun fédéral¹² reste en vigueur à Bruxelles, mais pour partie seulement, composant dès lors une sorte de peau de léopard tachetée ou rapiécée qui contraindra le justiciable à remplir les « trous » avec l'ordonnance bruxelloise. Pour la simplification du système normatif, on repassera...

II. Définition de la colocation

4. En bonne logique, commençons l'étude du régime sur la colocation par la définition qu'en donne l'ordonnance bruxelloise, à savoir « la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur »¹³. Ce libellé appelle deux remarques.

A. Le logement collectif

5. On pointera d'abord l'absence de toute mention – dans la définition bruxelloise – de la notion de logement collectif. Or, la colocation est vouée à s'implanter dans ce type de bien, vu comme un « logement situé dans un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et d'un ou plusieurs espaces communs collectifs destinés à la préparation des repas, au séjour ou à la toilette, à l'exclusion des logements de ce type dont les normes relatives aux bâtiments sont réglées par une autre législation particulière »¹⁴. Cette absence est quelque peu fâcheuse, à notre sens, dans la mesure où la référence au logement collectif aurait pu marquer et rappeler le nécessaire lien avec d'autres politiques publiques, comme les

¹⁰ Chapitre II (« Des baux relatifs à la résidence principale du preneur ») du titre XI (« Des baux d'habitation »).

¹¹ Art. 16, § 3, de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation.

¹² Section 1^{re} (« Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles ») du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

¹³ Art. 2, § 1^{er}, 34°, du Code bruxellois du logement.

¹⁴ Art. 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

normes de salubrité – spécifiques pour les habitats de cette nature (en matière de superficie¹⁵, d'accessibilité¹⁶, d'eau potable¹⁷ et d'eau chaude¹⁸, d'équipements sanitaires¹⁹ ou encore d'installation électrique²⁰, entre autres²¹).

Soulignons de manière générale sur ce thème que le Conseil d'État (section du contentieux administratif)²² a décidé récemment que, sur le plan urbanistique, une maison ne perdait pas son affectation unifamiliale de départ si elle venait à accueillir une colocation²³. *In specie*, un permis d'urbanisme n'était pas requis pour ce faire, surtout en l'absence de travaux.

B. Du pacte de colocation (ou la part – trop ? – belle laissée à l'autonomie contractuelle)

6. Il est une autre particularité de la définition de la colocation à épinglez : c'est expressément « en signant un pacte de colocation » que les colocataires s'engagent dans un bail de ce type, on l'a vu²⁴. Lue en creux, cette phrase donne licence aux preneurs d'adhérer au *corpus* juridique sur la colocation... ou au contraire de s'y soustraire ! Il leur suffit de ne pas rédiger un pacte de colocation ou de ne pas le parapher pour, automatiquement, s'affranchir de l'ensemble des prescriptions y afférentes (et de revenir alors dans le régime ordinaire).

¹⁵ Art. 4, § 2, al. 5, de l'arrêté précité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

¹⁶ Art. 4, § 4, al. 2, 2°, de l'arrêté précité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

¹⁷ Art. 5, § 2, al. 2, de l'arrêté précité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

¹⁸ Art. 5, § 3, al. 2, de l'arrêté précité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

¹⁹ Art. 5, § 5, al. 2, de l'arrêté précité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

²⁰ Art. 5, § 6, al. 2, de l'arrêté précité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

²¹ Cf. aussi l'article 5, § 8, al. 3, de l'arrêté précité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

²² C.E. (XIII^e ch.), 20 avril 2017, *ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve*, n° 237.973, *Échos log.*, 2017, obs. N. BERNARD (à paraître).

²³ « Une maison unifamiliale n'est pas réservée à des personnes apparentées. Les modes de vie contemporains créent des familles constituées de personnes non apparentées. La maison unifamiliale est donc destinée à accueillir des personnes qui vivent ensemble, comme en famille apparentée, dans le même logement », estime le Conseil d'État. « Partant, l'ouverture de l'habitation unifamiliale à la colocation, c'est-à-dire à des personnes qui vont vivre ensemble dans l'immeuble en se partageant le loyer, en l'utilisant comme le font les membres d'une famille et qui sont peut-être les membres d'une famille, ne constitue pas un changement de destination contraire au permis délivré pour l'habitation unifamiliale ».

²⁴ Art. 2, § 1^{er}, 34°, du Code bruxellois du logement.

Par là, le législateur ordonnancier fait la part belle à l'autonomie contractuelle. Ce, d'autant plus que les parties «*optent* [...] pour l'application du régime propre à la colocation»²⁵. Par ailleurs, le chapitre sur la colocation ne prendra effet que «pour autant que les parties *consentent* à l'application du régime juridique qu'il institue»²⁶. Difficile de faire moins contraignant pour les signataires...

Pareille liberté contractuelle peut cependant paraître incompatible avec le choix de la Région bruxelloise elle-même d'accoler un caractère impératif aux règles dédiées à la colocation notamment²⁷. Les parties auront tôt fait d'effectuer leur évaluation comparative et privilégieront massivement sans doute le corps de normes le moins strict. Singulière manière pour un législateur de promouvoir un régime particulier et impératif... C'est pour se déprendre justement de règles jugées trop générales et insuffisamment adaptées à ce type d'habitat qu'il a rédigé des prescriptions particulières pour la colocation.

7. Sur le plan des principes, maintenant, c'est la réalité *objective* de la relation locative (ici, la vie à plusieurs, sous l'ombrelle d'un bail unique) qui doit déterminer à notre estime le régime applicable, non la pure volonté des cocontractants. Autant il peut se concevoir d'imposer la conclusion d'un pacte aux colocataires (à titre d'obligation première en quelque sorte), autant ériger ce document en condition même d'application de la partie de l'ordonnance sur la colocation nous semble doter les parties d'un pouvoir excessif.

8. Certes, dans le Code civil actuel, celles-ci peuvent déjà décider librement d'affecter le bien à la résidence principale du preneur²⁸, ou pas. Deux différences sont toutefois à pointer. D'abord, ce choix ne fait que formaliser ici une réalité tangible: l'installation (un tant soit peu stable ou pérenne) du preneur dans le bien loué. Au demeurant, la notion même de résidence principale est avant tout empirique, traduisant la simple présence physique de l'intéressé en un endroit; définie comme «le lieu où vivent habituellement les membres d'un ménage»²⁹, la résidence principale est une pure «situation de

²⁵ Art. 2, § 1^{er}, 34^e, du Code bruxellois du logement, souligné par nous. Voy. aussi l'article 2, § 1^{er}, 35^e, du Code bruxellois du logement, qui définit le pacte de colocation comme un «pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci *optent* pour le régime de la colocation...» (souligné par nous).

²⁶ Art. 257 du Code bruxellois du logement, c'est nous qui soulignons.

²⁷ Art. 216 du Code bruxellois du logement.

²⁸ «La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale» (art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 1^{er}, première phrase, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil). Cette phrase est maintenue quasi inchangée dans la réforme wallonne.

²⁹ Art. 3, al. 1^{er}, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

fait», intégralement fondée sur «la constatation d'un séjour effectif dans une commune durant la plus grande partie de l'année»³⁰.

Ensuite, la législation fixe des garde-fous objectifs à l'expression de la volonté des parties, afin d'éviter de voir ces dernières écarter artificiellement l'application d'un régime (la loi du 20 février 1991) assurément plus astreignant que le droit commun du bail; est ainsi «réputée non écrite» la clause proscrivant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur «lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail»³¹. De la sorte, l'éventuel refus du bailleur est encadré puisqu'il lui est interdit de dénier systématiquement au locataire, d'un revers de la main, le droit d'implanter sa résidence principale dans le bien³². Et, ce faisant, le législateur empêche que son texte (sur le bail de résidence principale) soit purement et simplement escamoté.

III. Articulation du régime de la colocation avec d'autres règles

A. Avec les règles du bail classique

9. Comment s'articulent entre eux le régime spécifique sur la colocation et les règles du bail classique? Celui-là se substitue-t-il purement et simplement à celles-ci? Non pas! En fait, ce régime colocation ne traite que de deux ou trois questions (propres d'ailleurs à la situation particulière du bail – unique – conclu à plusieurs), comme la solidarité entre preneurs, le départ anticipé de l'un d'entre eux ou encore le pacte de colocation. Sur le reste, le texte bruxellois garde le silence, ce qui signifie immanquablement que *d'autres prescriptions* sont appelées à prendre le relais (à l'instar du droit commun du bail³³, qui s'occupe de tous les points³⁴ que n'abordent pas les

³⁰ Art. 16, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *M.B.*, 15 août 1992. Voy. C.E. (VI^e ch.), 7 février 2005, *Gustin*, n° 140.278, C.E. (VI^e ch.), 4 décembre 2007, *Journiaux*, n° 177.560, ainsi que Civ. Bruxelles (réf.), 1^{er} février 1999, *J.T.*, 1999, p. 541.

³¹ Art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil. Abrogée par l'ordonnance visant la régionalisation du bail, cette disposition a vu cependant son contenu repris par l'article 234, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

³² Voy. sur le thème N. BERNARD, «Le logement pour étudiants sous l'angle juridique: entre contraintes et ouvertures», *Rev. dr. commun.*, 2012, n° 3, pp. 13 et 14.

³³ Art. 1714 à 1762bis du Code civil.

³⁴ Comme, en ce qui concerne le bail d'habitation, les réparations locatives (art. 1754 C. civ.), les réparations urgentes (art. 1724 C. civ.), la destruction du bien loué (art. 1722 C. civ.), la garantie pour les voies de fait de tiers (art. 1725 C. civ.), la garantie pour les actions concernant la propriété du bien loué (art. 1726 et 1727 C. civ.), la responsabilité en cas d'incendie (art. 1733 C. civ.), etc.

«règles particulières»³⁵ afférentes au bail de résidence principale, au bail commercial, au bail à ferme).

10. D'abord, sur le principe même de l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur, l'ordonnance n'autorise un copreneur à le faire qu'«avec l'accord exprès ou tacite du bailleur»³⁶. Cette formule évite le travers de l'avant-projet de décret wallon³⁷, qui conférait au locataire le pouvoir de décider, seul, d'une telle affectation³⁸; ce texte introduisait par là un dangereux porte-à-faux avec la loi sur le bail de résidence principale³⁹ (maintenue inchangée, là, sur ce point⁴⁰), qui requiert à cet effet «l'accord exprès ou tacite du bailleur»⁴¹? Heureusement, l'épuration a été retouchée entre-temps, dans ce sens⁴².

11. Ensuite, dans l'hypothèse d'une pareille affectation, c'est «à l'exception des dispositions relatives à la résiliation du bail par le preneur» que le régime du bail de résidence principale se surajoutera aux règles sur la colocation⁴³; l'emprunt n'est donc pas intégral. Par opposition, le texte wallon⁴⁴ n'a pas songé à aménager une telle exception, de sorte que la question de la résiliation anticipée du bail est traitée *des deux côtés* (... et que les deux dispositions sont fatalement contradictoires)⁴⁵.

12. *Quid* maintenant si aucun des preneurs n'affecte le bien loué à sa résidence principale? Le droit commun du bail⁴⁶ trouvera à s'appliquer (en sus, ici aussi, des prescriptions propres à la colocation), prévoit le Code bruxellois du logement⁴⁷. Ici aussi, le législateur wallon garde (fâcheusement) le silence.

Que se passe-t-il enfin si *certaines* colocataires seulement affectent le bien à leur résidence principale, et pas les autres? Quel régime s'appliquera exactement? Il semble impensable en tous cas que des régimes *différents* puissent

³⁵ Voy. le titre des sections 2, 2bis et 3 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

³⁶ Art. 258, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

³⁷ Au moment de son passage devant la section de législation du Conseil d'État donc.

³⁸ Art. 41 de l'avant-projet de décret wallon relatif au bail d'habitation.

³⁹ Art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

⁴⁰ Voy. l'article 29 (devenu 34 aujourd'hui) du projet de décret relatif au bail d'habitation.

⁴¹ Il s'agit même de la toute première phrase de la loi.

⁴² Voy., ailleurs dans cette *Revue*, N. BERNARD, «Les dispositions relatives à la colocation dans le projet de décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation», n° 18.

⁴³ Art. 258, § 1^{er}, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

⁴⁴ Art. 45, al. 2, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

⁴⁵ Comp. les art. 32 et 44 de l'avant-projet de décret relatif au bail d'habitation (aujourd'hui les art. 37 et 48 du projet de décret). *Cf.*, dans ce même numéro de la *Revue*, N. BERNARD, «Les dispositions relatives à la colocation dans le projet de décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation», n° 17.

⁴⁶ À savoir, le chapitre II («Règles communes à tous les baux d'habitation») inséré dans le titre XI («Des baux d'habitation») du Code bruxellois du logement.

⁴⁷ Art. 258, § 2.

gouverner le même contrat du bail, en fonction de l'identité des signataires. À cet effet, le texte fait s'enclencher le régime de la résidence principale dès que « l'un des preneurs » affecte le bien à sa résidence principale⁴⁸.

B. Avec le bail de logement étudiant

13. À côté du régime *ad hoc* sur la colocation, la Région bruxelloise a institué un autre corps de règles spécifiques: le «bail de logement étudiant»⁴⁹. Celui-ci consiste en «un bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, §2, de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central»⁵⁰.

14. Ils ont beau être distincts, les régimes de la colocation et du bail étudiant connaissent une intersection majeure, puisque leurs deux publics peuvent se recouper dans la pratique (les membres d'une colocation suivent parfois des études, et les étudiants locataires vivent d'ordinaire à plusieurs). Quel(s) dispositif(s) appliquer alors en présence d'une colocation d'étudiants?

15. Il n'existe malheureusement pas, dans l'ordonnance, de disposition similaire à l'avant-projet de décret wallon⁵¹, qui avait veillé expressément à inclure⁵² le public étudiant dans la colocation («sans préjudice des dispositions du présent chapitre [sur les étudiants], les dispositions du chapitre 3 [«Règles particulières relatives au bail de colocation»] s'appliquent à la colocation étudiante»)⁵³.

Qu'en conclure pour Bruxelles? Qu'il semble difficile d'appliquer simultanément les deux chapitres, à plus forte raison qu'ils s'opposent de front sur certains points (la durée par exemple⁵⁴ ou encore la procédure de résiliation anticipée du bail par le preneur⁵⁵). Autant il est normal d'appliquer de

⁴⁸ Art. 258, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

⁴⁹ Chapitre V («Des règles propres au bail de logement étudiant») du Code bruxellois du logement, soit les articles 253 à 256 dudit Code.

⁵⁰ Art. 2, § 1^{er}, 31°, du Code bruxellois du logement.

⁵¹ Tel que soumis donc à la section de législation du Conseil d'État.

⁵² Art. 51, § 2, al. 1^{er}, de l'avant-projet de décret wallon relatif au bail d'habitation («... à l'exception des articles 41 et 47», complétait cependant le texte).

⁵³ La phrase a cependant été retirée au moment du passage du texte en troisième lecture au Gouvernement.

⁵⁴ La durée du bail étudiant (un an maximum: art. 256, § 1^{er}, C. log./Br.-C.) ne s'accordant aucunement avec celle du bail de colocation portant sur la résidence principale des preneurs par exemple (art. 237 et 238 du Code bruxellois du logement, à lire en combinaison avec l'article 258, § 1^{er}).

⁵⁵ Comp. les art. 256, § 2, al. 2, et 260, § 5, du Code bruxellois du logement.

concert droit du bail de résidence principale et – pour les points non abordés par ce dernier – droit commun du bail, autant la chose ne saurait se concevoir entre règles sur la colocation et celles qui touchent au bail étudiant dans la mesure où l'on a affaire, ici, à *deux régimes particuliers*. Et rien n'indique que l'un serait subsidiaire à l'autre.

16. En l'état, faut-il admettre que les parties tombant sous le coup de ces deux corps de règles (les étudiants qui vivent ensemble et ont passé un bail unique avec le même bailleur) auraient à *choisir* celui de ces corps auquel elles entendent se soumettre? Précisément, l'ordonnance fait droit à cette liberté de choix, en offrant aux étudiants⁵⁶ – comme aux colocataires⁵⁷ – le pouvoir de consentir à l'application du régime spécialement configuré à leur attention... ou pas.

Difficile toutefois de concilier cette grande souplesse contractuelle avec le caractère impératif dont sont revêtues en théorie les règles sur le bail étudiant⁵⁸ (comme, du reste, le chapitre sur la colocation⁵⁹). Et, immanquablement, d'autres questions émergent dans la foulée: *quid* si les étudiants colocataires ne parviennent pas à s'accorder? Ou empruntent des voies différentes? Ou encore décident de ne *pas* choisir? Impossible malheureusement, au vu de l'ordonnance, de le savoir. Au-delà des considérations précitées sur cette singulière nature impérative/optionnelle⁶⁰, on ne peut que regretter le manque criant d'articulation entre deux chapitres du même texte de loi appelés automatiquement à entrer en concurrence de par leurs destinataires (colocataires d'une part, étudiants de l'autre).

17. En tout état de cause, une lecture stricte de l'ordonnance pourrait bien régler la question... en anéantissant toute capacité de choix! On y découvre en effet que le bail de logement étudiant doit nécessairement être conclu «par ou pour *un* étudiant»⁶¹ (lisez: par *un seul* étudiant). D'après ce texte, chaque étudiant n'aurait d'autre possibilité que de passer son *propre contrat individuel* avec le bailleur, lequel signera dès lors autant de conventions différentes qu'il y a d'étudiants; ce, quand bien même ces derniers habiteraient tous le même logement! Cette disposition s'avère objectivement incompatible avec la définition même du bail de colocation, obligatoirement «formalisée par la conclusion d'*un seul contrat* entre les preneurs et le bailleur»⁶². Conclusion:

⁵⁶ «Le présent chapitre s'applique au bail de logement étudiant, pour autant que les parties *consentent* à l'application du régime juridique qu'il institue et que le preneur apporte la preuve de son inscription régulière au sein d'un établissement d'études...» (art. 253, § 1^{er}, C. log./Br.-C.).

⁵⁷ Voy. *supra*, n^{os} 6 et s.

⁵⁸ Art. 216 du Code bruxellois du logement.

⁵⁹ Art. 216 du Code bruxellois du logement. Cf. aussi l'article 53 du projet de décret wallon relatif au bail d'habitation.

⁶⁰ Voy. *supra*, n^{os} 6 et s.

⁶¹ Art. 2, § 1^{er}, 31°, du Code bruxellois du logement, souligné par nous.

⁶² Art. 2, § 1^{er}, 34°, du Code bruxellois du logement.

si cette interprétation (certes un peu littérale) devait s'imposer, aucune des dispositions sur la colocation ne trouverait à s'appliquer aux étudiants.

18. Il est une dernière pièce à verser à ce «dossier»: les travaux préparatoires du texte bruxellois. «La signature d'un pacte de colocation déclenche l'applicabilité du régime de la colocation [...] quelle que soit la qualité ou le statut des colocataires», y lit-on. Partant, «si les colocataires sont par ailleurs étudiants, le régime de la colocation s'appliquera dès lors qu'ils signent un pacte de colocation, sans que leur qualité d'étudiant n'influe sur le régime de bail applicable»⁶³.

19. Si elle a la vertu incontestable de la clarté, cette solution n'est pas sans défaut. D'abord, pour la bonne compréhension du justiciable, elle aurait gagné à être explicitée dans le texte de loi lui-même plutôt que de figurer dans des documents parlementaires dénués *in se* de portée normative.

Ensuite, elle revient à mettre complètement sous le boisseau le régime étudiant (malgré que le signataire en soit bel et bien un, le cas échéant), ce qui à la fois réduit significativement le champ d'application de ce régime (puisque les étudiants vivent souvent ensemble, sous l'égide du même bail) et ne permet pas d'intégrer la spécificité du public étudiant dans le *corpus* juridique sur la colocation.

Enfin, cette solution fait de la signature du pacte de colocation l'élément déclencheur de l'application du régime du même nom, alors qu'il faut le tenir à notre estime pour une *conséquence* de la mise en œuvre de ce régime, une obligation liée. Comme déjà expliqué⁶⁴, c'est un élément objectif (et non la pure volonté des parties) qui doit guider la détermination du corps de règles applicable; à cette aune, le statut d'étudiant incarne adéquatement cet élément objectif (ce qui commande de garder tout de même quelques dispositions issues du régime étudiant, comme la durée). À tout prendre, le «marqueur» de l'inscription du preneur dans un cycle d'études semble au moins aussi fort et signifiant que la signature d'un pacte.

20. En tous cas, une éventuelle exclusion des étudiants du régime de la colocation nous semblerait contre-indiquée, à divers titres. Les étudiants forment probablement *le* public emblématique de la colocation (plus encore que les jeunes travailleurs); les soustraire au futur texte sur la colocation viderait celui-ci d'une partie de sa raison d'être. Ce, d'autant plus que, généralement, les étudiants se trouvent bel et bien dans une situation de colocation juridiquement parlant (dans le sens où ils habitent le même bien, comportant à la fois des parties privatives et communes, et qu'ils signent le même contrat de bail).

⁶³ Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 60.

⁶⁴ Voy. *supra*, n° 7.

L'exclusion aurait donc eu quelque chose d'artificiel et, pire, risquait d'être interprétée comme une volonté politique assumée de ne pas offrir aux étudiants (dans le but peut-être de complaire aux bailleurs) une protection juridique équivalente à celle dont jouissent les colocataires « classiques ». Et, de manière générale, il est à craindre que la multiplication de régimes distincts ne sape la lisibilité de l'architecture générale du système du bail.

IV. Solidarité entre preneurs

21. Forcément, l'obligation née d'un bail de colocation est une obligation dite à sujets multiples (ou plurale). Laquelle se scinde elle-même en deux sous-catégories : les obligations conjointes et les obligations solidaires⁶⁵, aux principes opposés.

Les premières se caractérisent intimement par la *division* de la dette, c'est-à-dire que le créancier (bailleur) ne peut réclamer à chacun des codébiteurs (locataires) que sa part à lui. Par ailleurs, la mise en demeure adressée à l'un des codébiteurs ne vaut nullement à l'égard des autres ; le bailleur doit recommencer la démarche, avec tout le monde séparément. Par voie de conséquence, l'insolvabilité d'un des codébiteurs est supportée par le bailleur, lequel n'est aucunement autorisé, pour éviter de voir disparaître une partie de sa créance, à demander aux autres d'« éponger » la perte (en sus de leur propre part)⁶⁶.

Tout à l'inverse, les obligations solidaires reposent sur le principe fondateur de l'unicité de la dette ; quand bien même elle serait matériellement divisible, il n'y a qu'une seule dette, en raison de la communauté d'intérêts qui relie les membres du groupe⁶⁷. Partant, le bailleur peut exiger auprès de chaque colocataire le paiement *total* de la créance (le loyer dans son intégralité par exemple, non divisé)⁶⁸. Il est libre par ailleurs de choisir lequel de ses codébiteurs va être sollicité⁶⁹ (le plus solvable, traditionnellement), étant entendu que, à défaut de paiement par celui-ci, le bailleur peut alors poursuivre les autres, successivement voire simultanément. Du reste, la mise en demeure adressée à l'un des codébiteurs vaut, par elle-même, à l'égard des autres ; et la poursuite faite contre l'un des Consorts solidaires interrompt la

⁶⁵ On laisse de côté ici, à des fins de pédagogie et de lisibilité, le cas particulier de l'obligation *in solidum*, variante de l'obligation solidaire.

⁶⁶ Voy. notamment I. DURANT, « Quelques principes à propos des obligations plurales en matière de bail », *Act. jur. baux*, 2000, pp. 98 et s.

⁶⁷ Cf. sur le thème J.-M. BROCORENS et A. DE SANTIS, « La pluralité de sujets dans le bail », in G. BENOÎT et al. (dir.), *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 283 et s.

⁶⁸ Art. 1200 du Code civil.

⁶⁹ Art. 1203 du Code civil.

prescription vis-à-vis de tous⁷⁰. Enfin, le paiement (total) opéré par un colocataire libère automatiquement ses comparses⁷¹.

22. Pour ces différents motifs, la formule de l'obligation solidaire est particulièrement prisée des bailleurs. Rien de plus fastidieux, pour eux, de devoir entreprendre des démarches séparées et parallèles auprès de *chacun* des colocataires. Sans compter qu'ils devront, en cas d'arriérés de loyer, supporter eux-mêmes l'impayé.

Cependant, l'obligation conjointe était jusqu'alors la forme de droit commun, c'est-à-dire qu'elle s'appliquait automatiquement, à défaut pour les parties d'avoir prévu un régime contraire; la solidarité, autrement dit, ne se présuait pas⁷². Pour éviter, partant, de glisser sous la qualification de l'obligation conjointe, les bailleurs d'un bien destiné à la colocation devaient veiller à insérer dans la convention une « clause de solidarité », laquelle suffit à faire officiellement migrer le contrat dans le champ des obligations solidaires. D'ordinaire, c'est ce qu'ils font⁷³; mais, en cas d'oubli, l'obligation était conjointe, au grand dam du bailleur négligent.

C'est pour circonvenir ce risque que le législateur bruxellois pose comme axiome d'entrée de jeu: « Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail »⁷⁴. Le principe est renversé dès lors⁷⁵.

Contrairement à la Wallonie⁷⁶, cette disposition est parée d'un caractère impératif⁷⁷; si l'on veut promouvoir l'habitat groupé (et, corrélativement, convaincre les bailleurs d'accepter un tel public), ce message semble le plus adéquat. Même dans un régime impératif, de toute façon, toute souplesse n'est pas évacuée puisque, au sein du pacte de colocation, la solidarité n'est *plus* de droit; les parties peuvent donc, entre elles, prévoir ce qu'elles veulent⁷⁸.

23. Un dernier mot encore, en matière de solidarité, à propos du colocataire qui a acquitté l'ensemble de la dette, au nom du groupe. Peut-il se faire rembourser, et comment? On passe alors du stade de l'obligation à la dette à celui de la *contribution* à la dette. Concrètement, le colocataire qui a payé peut

⁷⁰ Art. 1206 du Code civil.

⁷¹ Art. 1200, *in fine*, du Code civil.

⁷² « La solidarité ne se présume point; il faut qu'elle soit expressément stipulée » (art. 1202, al. 1^{er}, C. civ.).

⁷³ En tous cas, le bail-type promu par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, par exemple, contient bien une clause de ce type.

⁷⁴ Art. 259 du Code bruxellois du logement.

⁷⁵ Dans la droite ligne de ce que prévoit la finale de l'article 1202, al. 2, du Code civil: « Cette règle [la solidarité ne se présume point] ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi ».

⁷⁶ Art. 53 du projet de décret wallon relatif au bail d'habitation.

⁷⁷ Art. 259 du Code bruxellois du logement, à lire en combinaison avec l'article 216.

⁷⁸ Voy. *infra*, n° 22.

se retourner contre les autres. Ici, cependant, toute solidarité disparaît⁷⁹; il ne pourra réclamer aux autres membres de l'habitat groupé que leur propre part individuelle, en étant contraint de les poursuivre un par un⁸⁰.

Ceci étant, l'insolvabilité éventuelle d'un des colocataires sera répartie entre les autres, en proportion de la dette (divisée) de chacun⁸¹. Soulignons à cet égard que les colocataires n'ont aucunement le droit de faire expulser celui d'entre eux qui se révélerait insolvable; cette prérogative est réservée au bailleur (qui, le seul, met à disposition le logement).

V. Résiliation anticipée

24. Une difficulté traditionnelle, dans le domaine de la colocation, tient au départ anticipé d'un colocataire. Ce cas de figure est fréquent dans les logements collectifs pour étudiants par exemple (dont l'un des membres reçoit une bourse Erasmus pour étudier une partie de son année à l'étranger, ce qui l'amène à rompre son bail plus tôt qu'envisagé⁸²), mais pas uniquement.

Le principe général, dans une situation de solidarité⁸³, veut que l'accord de *tous* soit requis (même dans un cas de résiliation anticipée expressément prévu par la loi), aussi bien celui du bailleur que des autres colocataires; en effet, on ne modifie pas unilatéralement les conditions du contrat (lequel doit, par ailleurs, s'exécuter de bonne foi). Un avenant formel à la convention de départ est donc nécessaire; à défaut, le locataire parti *reste tenu*, et le propriétaire sera fondé à lui réclamer le paiement de n'importe laquelle des obligations issues du contrat (le loyer dans son intégralité par exemple), quand bien même l'intéressé n'occuperait plus le bien depuis longtemps!

25. Indubitablement, cette règle de l'unanimité est susceptible d'entraver le départ anticipé d'un locataire, une seule des parties pouvant opposer son veto à ce projet. Or, par définition, les autres membres du groupe envisagent avec défaveur ce départ puisqu'il signifie que la dette se répartira entre moins de personnes, augmentant mathématiquement la part de chacun. Toutefois, le juge pourra, en fonction des circonstances d'espèce, estimer abusif le refus émanant d'un colocataire ou du bailleur.

⁷⁹ Art. 1213 du Code civil.

⁸⁰ Art. 1214, al. 1^{er}, du Code civil.

⁸¹ Art. 1214, al. 2, du Code civil.

⁸² Dans l'hypothèse, par exemple, où la sous-location s'avérerait impossible. Voy. *infra*, n^{os} 47 et 48.

⁸³ Et *pas* en l'absence d'une telle clause, a tranché récemment la Cour de cassation (dans son arrêt du 17 février 2017, R.G. n^o C.16.0381.N); voy. également Cass., 18 décembre 2015, *J.T.*, 2016, p. 441, obs. N. BERNARD. Cf. sur le thème G. CARNOY, « Peut-on quitter la colocation sans l'accord des autres? », *Carnet de route en droit immobilier*, www.gillescarnoy.be, 22 mars 2017.

Pour qu'un nouveau locataire puisse prendre la place du premier, l'accord de tous est, ici aussi, exigé, via un avenant (à signer par le nouvel occupant également) ou une cession de bail. Il est cependant possible de prévoir un seul avenant, réglant à la fois le départ *et* l'arrivée.

Quid, enfin, si le nouveau locataire ne remplace personne, mais *s'ajoute* aux signataires initiaux? Comme de juste, le consentement de tous est à nouveau obligatoire; le propriétaire est libre cependant de refuser, en invoquant par exemple la destination des lieux⁸⁴.

26. Multiples, ces difficultés ne se posaient que parce qu'il n'existait pas de législation adaptée à la colocation. La régionalisation du bail d'habitation a fourni dès lors une occasion providentielle aux législateurs régionaux pour concevoir un régime sur mesure et dénouer ces problèmes. Le rendez-vous n'a pas été manqué puisque l'ordonnance bruxelloise réserve plusieurs articles à cette problématique.

27. Un principe novateur est introduit: l'autorisation de la résiliation unilatérale anticipée. Mais, pour ne pas fragiliser outre mesure les colocataires restants, un compromis a été trouvé, qui se déploie en plusieurs temps (et comporte en tous cas l'obligation de chercher, trouver et faire accepter un remplaçant).

Ainsi, «à tout moment», un colocataire peut «sortir anticipativement du bail», moyennant un congé de deux mois seulement⁸⁵ (notifié «simultanément» aux consorts et au bailleur⁸⁶). À l'issue de cette période, ensuite, le colocataire en partance est effectivement affranchi de tout devoir, sans indemnité, mais à condition qu'une autre personne le remplace au sein du logement. Alors que le texte wallon ne permet pas d'imputer de manière certaine à l'une ou l'autre des parties la responsabilité de trouver ledit remplaçant⁸⁷, le législateur bruxellois s'est montré explicite, en faisant peser cette tâche sur le colocataire sortant – et lui seul («Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant»⁸⁸). Toutefois, les travaux préparatoires introduisent quelque souplesse sur ce point⁸⁹.

28. Si la réforme offre à chaque colocataire le loisir de plier bagage avant l'échéance, celui-ci reste tributaire d'un accord des autres cocontractants quant au remplaçant puisque «le bailleur et les colocataires non sortants

⁸⁴ Voy. de manière générale O. BEAUJEAN *et al.*, *La colocation*, Bruxelles, Larcier, 2011.

⁸⁵ Art. 260, § 2, du Code bruxellois du logement.

⁸⁶ Art. 260, § 3, du Code bruxellois du logement.

⁸⁷ Art. 48, al. 2, du projet de décret wallon relatif au bail d'habitation.

⁸⁸ Art. 260, § 5, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

⁸⁹ «Rien n'empêche naturellement les autres colocataires, voire le bailleur, d'aider le preneur sortant dans sa recherche d'un nouveau colocataire, et de formuler des propositions» (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 66).

peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant»⁹⁰, ce qui ressuscite le spectre d'un blocage à ce niveau-là. Pour prévenir ce danger, l'ordonnance a limité le pouvoir des consorts: ils ne peuvent refuser leur agrément que «pour de justes et raisonnables motifs»⁹¹.

En quoi consistent ces derniers? Le législateur bruxellois évoque *a minima* la santé financière de l'intéressé (et en récusant toute inégalité de traitement)⁹²: ainsi, le colocataire remplaçant «doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer, dans le respect du titre X du Code»⁹³. Il peut être bon à cet effet de souligner que le critère de la «fortune» (du candidat intéressé) est prohibé dans le processus de sélection du preneur (ou du colocataire remplaçant⁹⁴); et ce, que le bailleur soit public (*sensu lato*)⁹⁵ ou privé⁹⁶, d'ailleurs. Du reste, au vu des travaux préparatoires, ces justes et raisonnables motifs doivent rester «proportionnés et objectivables», attendu que le choix doit s'opérer aussi «dans le respect de la théorie de l'abus de droit»⁹⁷.

En tout état de cause, le juste motif avancé par le bailleur ou les colocataires peut toujours être soumis à l'appréciation d'un juge.

29. Entrave (à la volonté de partir du colocataire) il y a d'autant moins que, en cas de départ sans qu'ait été trouvé – ou accepté – un remplaçant, «les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé»⁹⁸. Concrètement, le colocataire sortant reste tenu une demi-année encore après son départ. Par conséquent, durant ce (long) laps de temps, le bailleur est encore fondé à lui réclamer le loyer (l'intégralité!); et, même si le bailleur a jeté plutôt son dévolu sur un autre colocataire (restant, lui), il est toujours loisible à ce dernier d'exiger de la part du comparse parti sa contribution à la dette.

Certes, ce dispositif est décliné sous le mode conditionnel (ou à l'état potentiel), car il n'est pas obligatoire que le bailleur choisisse le colocataire

⁹⁰ Art. 260, § 5, al. 3, du Code bruxellois du logement.

⁹¹ Art. 260, § 5, al. 3, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

⁹² Art. 260, § 5, al. 2, du Code bruxellois du logement.

⁹³ Intitulé «De l'égalité de traitement», le titre X du Code bruxellois du logement contient les normes anti-discrimination adoptées par la Région bruxelloise en matière de logement.

⁹⁴ On se trouve bien toujours dans le domaine de «l'accès aux biens et services et la fourniture de biens et services à la disposition du public» (art. 5, § 1^{er}, 1^o, de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 30 mai 2007) ou de «l'accès au logement» (art. 192 C. log./Br.-C.).

⁹⁵ Art. 192 du Code bruxellois du logement.

⁹⁶ Art. 3 de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 30 mai 2007.

⁹⁷ Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 67.

⁹⁸ Art. 260, § 7, du Code bruxellois du logement.

parti ou que, plus vraisemblablement, le colocataire restant ayant réglé seul l'entière du loyer se retourne contre celui-ci. Dans les faits, ce mécanisme risque d'être appliqué systématiquement (le colocataire restant sélectionné par le bailleur ne manquera pas de solliciter l'apport du preneur parti) dès lors que les signataires toujours en place n'ont aucune raison d'accepter de faire reposer sur un nombre inférieur de têtes (dont la leur) un loyer par ailleurs inchangé. Ils s'opposeront, en d'autres termes, à ce qu'un fait qui leur est étranger (le départ de l'un d'entre eux) engendre par ricochet une hausse de leur propre contribution... ce qui peut se comprendre au demeurant.

30. En ce qu'elle autorise le colocataire à se délier de ses devoirs en payant, cette logique purement financière n'est pas sans mérites, en termes d'efficacité et de souplesse notamment. Elle permet également « d'éviter de judicia-riser à l'excès les contentieux locatifs liés à la colocation, prévenir les abus de droit auxquels pourrait conduire la règle de l'unanimité, et préserver ainsi les droits du colocataire sortant d'une entrave excessive »⁹⁹.

Pour autant, ce raisonnement questionne, incontestablement. D'abord, il revient à donner licence au colocataire sortant pour passer outre tout refus, l'argent tenant lieu d'accord; on peut, de la sorte, forcer la main de ses coreligionnaires, lesquels ont peut-être des motifs parfaitement légitimes de s'opposer à tel ou tel locataire de remplacement (et qui n'auront d'autre choix, du reste, que de vivre avec lui). Ensuite, racheter ainsi sa liberté demande des moyens et n'est pas à la portée de toutes les bourses. Enfin, au sein de l'article 260, § 7, du Code bruxellois du logement¹⁰⁰, on peut interpréter le vocable générique « à défaut » (de la signature de l'avenant par un nouveau colocataire) comme exonérant aussi le colocataire sortant de la charge – en amont – de chercher un colocataire de substitution.

31. Un autre cas de figure doit être évoqué: le colocataire en partance qui a déployé tous les efforts requis pour trouver un remplaçant... mais en vain. Doit-il être puni en quelque sorte (par la déduction de l'indemnité) si ses démarches s'avèrent infructueuses, *sans* que l'insuccès soit de son chef? Son obligation est-elle de moyens ou de résultats? De moyens, affirme le texte bruxellois, qui aménage une échappatoire pour le colocataire méritant (mais malchanceux); ainsi le législateur ordonnancier¹⁰¹ offre-t-il au preneur sur le départ la possibilité de « démontrer avoir effectué une recherche active

⁹⁹ Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 67.

¹⁰⁰ « Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément au paragraphe 5 ait signé l'avenant visé au paragraphe 6 ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. À défaut, les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé ».

¹⁰¹ Art. 260, § 5, al. 1^{er}, et § 7, du Code bruxellois du logement.

et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire»¹⁰². Pareille largesse semble opportune, car le colocataire sortant – qui n'est au demeurant pas habilité à fixer lui-même le montant du loyer – ne saurait être tenu pour responsable de l'état du marché immobilier.

32. *Last but not least*, il convient de signaler en matière de résiliation anticipée que l'ordonnance a instauré une sorte de contre-préavis au profit du bailleur. Lorsqu'une certaine proportion de colocataires («la moitié»¹⁰³) a décidé de donner congé, le bailleur reçoit la faculté de partir à son tour avant terme, moyennant l'envoi d'un congé de six mois.

Le texte bruxellois pâtit cependant d'une triple ambiguïté. D'abord, l'expression «la moitié» semble passablement stricte; on imagine qu'elle peut viser n'importe quelle proportion égale *ou supérieure* à 50% des colocataires et que le bailleur conserve son droit au contre-préavis s'il n'a pas réagi quand ce ratio a atteint la moitié exactement (pour la dépasser ensuite). Ensuite, l'ordonnance semble limiter l'expédition du congé du bailleur à ceux des colocataires qui ont résolu de partir¹⁰⁴, alors que c'est à *l'ensemble* des signataires que cette information doit être communiquée. Enfin, on a oublié de fixer le point de départ du délai de six mois (pour le congé du bailleur)¹⁰⁵.

VI. Pacte de colocation

A. Contexte

33. Le vivre-ensemble à plusieurs ne s'improvise pas. Pour que la colocation se déroule de manière harmonieuse, il convient d'organiser (fût-ce un minimum) les relations entre colocataires eux-mêmes; déjà, en cas d'obligation solidaire, il y a lieu de régler la question cruciale de la contribution à la dette (comment rembourser celui qui a payé l'intégralité du loyer?). Aussi recommande-t-on traditionnellement aux colocataires de couler leurs

¹⁰² Judicieusement, les travaux préparatoires précisent l'acception à donner à cette formule: «le fait pour le colocataire sortant d'avoir posté une annonce sur plusieurs sites internet, d'avoir relayé la "place vacante" sur des réseaux sociaux, d'avoir effectué des visites des lieux ou organisé des rencontres entre un ou plusieurs candidats à la reprise et le reste du groupe. Pour le reste, il s'agit d'une question de fait qui sera à trancher par le juge au cas par cas selon son appréciation» (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, pp. 65 et 66).

¹⁰³ Art. 260, § 4, du Code bruxellois du logement.

¹⁰⁴ «Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en *leur* notifiant un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée» (art. 260, § 4, C. log./Br.-C., souligné par nous).

¹⁰⁵ «Dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire», précise opportunément pour sa part le texte wallon, largement similaire sur ce point (art. 51 du projet de décret wallon relatif au bail d'habitation).

différentes règles de cohabitation dans un document (appelé « pacte de colocation » en règle), qu'ils signent tous et qui, dès lors, est opposable entre eux (mais pas au bailleur).

34. Outre la clef de répartition du loyer (en parts égales? en fonction de la superficie de la chambre? etc.), un document de ce type, revêtu d'une pleine force contraignante, pourra par exemple trancher la question de la garantie locative ou de la division des charges. La thématique de l'assurance incendie sera utilement traitée aussi dans le pacte (qui contracte? qui paie les primes? comment scinder la dette?).

Les colocataires gagneraient à imaginer également dans ce document des règles rendant plus fluide le départ prématuré d'un colocataire. Devraient être évoqués par exemple la procédure destinée à trouver un remplaçant, le sort de la garantie locative payée par le locataire partant (la restitution ne pouvant être partielle, la constitution d'une « cagnotte » au sein de la colocation est suggérée), le remboursement d'éventuels dégâts locatifs intervenus dans le bien quitté (l'établissement d'un état des lieux intermédiaires¹⁰⁶ – interne aux colocataires – permettra avantageusement d'éviter que le nouvel entrant soit désigné comme responsable des dégâts commis par le précédent), etc.

Au-delà, le pacte peut aussi instaurer un règlement d'ordre intérieur, qui gouverne les aspects les plus pratiques de la vie en commun (qui descend les poubelles? qui fait la vaisselle? qui fait les courses? qui range? etc.). La réussite d'un habitat collectif tient souvent à ce genre de « détail ».

B. Un pacte obligatoire

35. Jusqu'ici, la conclusion d'un pacte de colocation – pour essentiel soit l'outil – ne relevait d'aucune obligation. Dans ce cadre, mouvant et peu coercitif, comment s'est positionné le législateur bruxellois? De manière très réglementaire! Voilà en effet les colocataires *contraints* désormais de signer entre eux un tel document (ils « établissent un pacte de colocation », sans autre forme de tolérance¹⁰⁷). Du reste, le départ anticipé d'un colocataire entraîne une « adaptation formelle du pacte », paraphée par tous¹⁰⁸. Et, pour rappel, le pacte est également inclus dans la définition même du bail bruxellois de colocation¹⁰⁹.

36. D'emblée, le caractère automatique ou obligatoire de la rédaction du pacte soulève une interrogation: est-il réellement besoin d'imposer à *l'ensemble* des colocations – même familiales (fratrie par exemple), même les

¹⁰⁶ Cf. l'article 50, al. 1^{er}, du projet de décret wallon relatif au bail d'habitation.

¹⁰⁷ Art. 261, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

¹⁰⁸ Art. 261, § 3, du Code bruxellois du logement.

¹⁰⁹ Art. 2, § 1^{er}, 34^o, du Code bruxellois du logement. Cf. *supra*, n^o 6.

plus spontanées (ou les plus modestes) – l'établissement d'un tel document, qui engagera chacun des preneurs et qui pourra le cas échéant servir de base à une action en justice? Est-ce le rôle des pouvoirs publics de régir la vie des gens à ce point? Ce, à plus forte raison que le pacte doit impérativement contenir un volet «règlement d'ordre intérieur», comme on va le voir¹¹⁰. Faut-il vraiment aller, partout, jusque dans ce détail-là? L'interrogation se pose avec plus d'acuité encore dans les colocations *non solidaires* où, par définition, la question de la contribution à la dette ne se pose pas (cette dernière étant divisée d'emblée), ce qui rend moins nécessaire le recours à un tel écrit. En tous cas, avertit Ingrid Plancqueel, le pacte n'a «évidemment» pas pour «but de s'immiscer dans les relations purement personnelles (voire intimes) des colocataires»¹¹¹.

C. Le contenu du pacte

37. Pour ce qui est maintenant du contenu du pacte de colocation, le législateur bruxellois s'est montré peu disert. Tout juste apprend-on à l'article 261 du Code du logement que le pacte de colocation sert à «formaliser les aspects de la vie en communauté»¹¹², qu'il est appelé à traiter des «modalités pratiques de ce mode d'habitat»¹¹³ et qu'il «peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative»¹¹⁴.

Heureusement, l'article 2, § 1^{er}, 35°, du même Code se fait plus loquace¹¹⁵ puisqu'on y dit que le pacte «contient au minimum: 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 et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie, et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire». Et, de leur côté, les travaux préparatoires apportent encore leur lot de détails¹¹⁶.

¹¹⁰ Nos 38 et 39.

¹¹¹ I. PLANCQUEEL, «La colocation, une réalité sociale en expansion», in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation: quel(s) levier(s) pour les Régions?*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 261.

¹¹² Art. 261, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

¹¹³ Art. 261, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

¹¹⁴ Art. 261, § 3, du Code bruxellois du logement.

¹¹⁵ L'article 2, § 1^{er}, s'emploie de manière générale à définir les termes utilisés plus loin dans le Code.

¹¹⁶ Là, les matières à régler par le truchement du pacte sont: «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

38. D'un côté, l'article 261 du Code confère un caractère simplement indicatif ou facultatif à l'insertion dans le pacte du (seul) point qu'il évoque, à savoir l'état des lieux intermédiaire (« Le pacte *peut* prévoir... »¹¹⁷). D'un autre côté, l'article 2, § 1^{er}, 35°, adopte un ton nettement plus comminatoire puisque, à le suivre, le pacte « contient au minimum » une série (très étendue) de questions... au rang desquelles, paradoxalement, on n'identifie *pas* l'état des lieux intermédiaire. Non seulement ces sujets doivent impérativement figurer dans le pacte, mais il ne s'agit là que d'un socle « minimum », ce qui signifie que d'autres thématiques peuvent encore se greffer sur ce document. Et les travaux préparatoires vont dans le même sens – extensif¹¹⁸.

Au final, le contenu du pacte paraît fort balisé par le législateur ordonnancier. Par surcroît, n'oublions pas que la liberté contractuelle des parties dans le pacte ne saurait aboutir à remettre en cause une disposition de fond prévue par le texte de loi (impératif) lui-même.

39. Au-delà des questions classiques relatives au loyer, aux charges, aux assurances, etc., le pacte est donc voué à régler les aspects les plus logistiques ou purement organisationnels de la communauté locative (les « modalités pratiques de ce mode d'habitat »¹¹⁹). Cette seconde partie du pacte offre indubitablement le flanc au questionnement. Faut-il vraiment couler ce *modus vivendi* interne au sein d'un instrument juridique qui, entre locataires, a pleinement force de loi et qui peut ouvrir la voie à une action en justice ? Traitant d'aspects extrêmement pratiques voire triviaux de la vie en commun (qui fait la vaisselle ? qui descend les poubelles ? qui range le séjour commun ? etc.), le règlement d'ordre intérieur se prête malaisément à une démarche judiciaire.

Sans oublier que, contrairement au secteur de l'habitat social par exemple (où circulent également des règlements d'ordre intérieur, mais élaborés par des professionnels au sein de chaque société de logement), les membres d'une colocation ne sont pas spécialisés – tant s'en faut – dans la rédaction d'actes à vocation juridique. Le risque existe dès lors qu'ils couchent maladroitement sur papier quelques dispositions de leur vivre-ensemble sans se douter de la

qu'ils forment ; la division des charges ayant trait à la vie en communauté (telles que, par exemple, ménage, sortie des poubelles, relevé de la poste, horaires, ou autres) ; un inventaire des meubles et leur provenance ; les questions relatives à la garantie locative (prise au nom d'un ou plusieurs preneurs, la constitution d'une cagnotte contributive interne) ; la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie ; la prise en charge des contrats de fournitures (eau, électricité, gaz, internet, TV, téléphone) ; la prise en charge des frais d'entretien et des réparations éventuelles » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, pp. 69 et 70).

¹¹⁷ Art. 261, § 2, du Code bruxellois du logement, souligné par nous.

¹¹⁸ Puisque l'article 261 du Code bruxellois du logement (relatif au pacte de colocation) « détermine les questions qui *devront, au minimum*, être arrêtées par le pacte ». Et la longue énumération qui suit (voy. *supra* note infrapaginale n° 112) paraît devoir suivre le même régime puisqu'elle est précédée par la phrase « Il s'agit notamment de définir... » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 69).

¹¹⁹ Art. 261, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

portée réelle (et contraignante) de leur engagement. Des désillusions sont dès lors à redouter.

40. Sur ce même thème, une autre appréhension est à prendre en considération. Imposer l'établissement d'un règlement d'ordre intérieur dans chaque colocation aura pour conséquence éventuelle d'éveiller la vigilance des services sociaux concernés quant à une éventuelle « cohabitation » (au sens des lois sur l'aide sociale ou le chômage par exemple¹²⁰) entre les colocataires-allocataires. Une organisation de vie trop commune ou trop intégrée (en termes de partage des tâches domestiques par exemple) pourrait bien donner lieu à la suppression du taux isolé (remplacé par le taux cohabitant, nettement moins avantageux pécuniairement); ce, même si les intéressés ne mettent *pas* en commun leurs ressources.

En tous cas, l'indication d'un éventuel ménage unique peut s'avérer piégeuse en ce qu'elle peut amener les organismes chargés de la délivrance des allocations sociales (C.P.A.S.¹²¹, ONEm¹²²...) à la conclusion (trop) rapide que les colocataires vivent en cohabitation, les privant par là du bénéfice du taux isolé. Or, au vu de la loi elle-même¹²³, la cohabitation requiert bien plus que la simple conclusion d'un même contrat de bail, fût-ce au sein d'un ménage unique; il faut, en substance, que les intéressés vivent sous le même toit (plus exactement, partagent des espaces de vie *signifiants*, comme la chambre) et « règlent principalement en commun leurs questions ménagères » (c'est-à-dire collectivisent frais comme ressources, tout en accomplissant certaines tâches domestiques ensemble)¹²⁴.

À cet égard, la création d'un label régional pour les colocations de type solidaire (qui mêlent différentes catégories de publics et de profils), sous-tendues par un véritable projet de cohésion sociale, ouvrirait opportunément la voie à l'octroi par les organismes fédéraux d'un taux isolé pour les résidents

¹²⁰ Art. 14, § 1^{er}, 1^o, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002 et art. 59, al. 1^{er}, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant réglementation du chômage, *M.B.*, 31 décembre 1991.

¹²¹ Pour le revenu d'intégration sociale.

¹²² Pour les allocations de chômage.

¹²³ Art. 14, § 1^{er}, 1^o, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002 et art. 59, al. 1^{er}, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant réglementation du chômage, *M.B.*, 31 décembre 1991.

¹²⁴ Sur la question, voy. F. SCHIETTECATTE, « La catégorie des cohabitants en sécurité sociale: bilan de vingt années d'application », *Dr. Q.M.*, 2000, n^{os} 28-29, pp. 64 et s., M. BONHEURE, « Réflexions sur la notion de cohabitation », *J.T.T.*, 2000, pp. 496 et s., N. STERCKX, « La cohabitation en matière de CPAS », *Trait d'union*, 2011/02, pp. 19 et s., N. BERNARD, « De l'influence du mode de logement (la cohabitation) sur le taux des allocations sociales (et donc leur montant) », *J.T.*, 2011, pp. 487 et s., ainsi que N. BERNARD, « La vie en commun – obligée – de réfugiés ne doit pas nécessairement être vue comme cohabitation (au sens de l'aide sociale) », obs. sous Trib. trav. Bruxelles, 21 janvier 2014, *Chron. D.S.*, 2015/3, pp. 104 et s.

de telles colocations¹²⁵. Du reste, un tel label a bien été imaginé pour le logement étudiant en Wallonie¹²⁶ et, à Bruxelles, pour l'habitat dit solidaire (pas nécessairement inscrit dans un bail de colocation)¹²⁷, pour l'habitat intergénérationnel¹²⁸ et pour le logement étudiant¹²⁹.

D. Les signataires du pacte

41. C'est aux «colocataires» expressément (c'est-à-dire à ceux qui sont formellement signataires du contrat de bail) que l'ordonnance impose de conclure un pacte¹³⁰. Assurément utile pour eux (en vue notamment de fixer la contribution de chacun à la dette commune et d'arrêter les quotes-parts respectives), le pacte est encore plus précieux lorsqu'il implique également ceux qui habitent au sein du bien coloué *sans* avoir jamais, eux, paraphé le bail de colocation. Le cas de l'individu ayant remplacé un colocataire sortant, sans que le bailleur en soit averti, est emblématique à cet égard.

Précieux, le pacte l'est en ce qu'il constituera le seul lien juridique rattachant ces personnes à la colocation et les empêchant d'être complètement des «électrons libres». Par exemple, le pacte imposera à l'intéressé le paiement d'une partie du loyer alors même que celui-ci est, en tant que non signataire, «épargné» par le bailleur; et le pacte empêchera aussi qu'il puisse quitter les lieux du jour au lendemain, sans préavis, alors qu'il est libre en théorie de partir quand il veut.

42. Ensuite de quoi, le texte gagnerait selon nous à préciser que le pacte de colocation doit réunir les signatures de tous les habitants du bien coloué, qu'ils soient parties en amont au contrat de colocation ou non. «Ce type d'accord s'avère très utile si les membres de la colocation n'ont pas tous signé le contrat de bail avec le propriétaire ou les contrats liés aux fournitures d'énergie, par exemple», appuie Ingrid Plancqueel. «Il s'avère souvent difficile en effet de réclamer l'exécution d'une obligation lorsque la personne n'est pas liée par un contrat»¹³¹.

¹²⁵ Cf. N. BERNARD et V. LEMAIRE, «L'habitat solidaire sous l'angle juridique. Allocations sociales, logement et labellisation», *Jurimpratique*, numéro spécial, 2013/3, pp. 79 et s.

¹²⁶ Il s'agit toutefois là d'un label «logement étudiant de qualité» (art. 57 du projet de décret wallon relatif au bail d'habitation).

¹²⁷ Art. 262 du Code bruxellois du logement.

¹²⁸ Art. 262 du Code bruxellois du logement.

¹²⁹ Art. 254 du Code bruxellois du logement.

¹³⁰ Art. 261, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

¹³¹ I. PLANCQUEEL, «La colocation, une réalité sociale en expansion», in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation: quel(s) levier(s) pour les Régions?*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 261.

E. L'enregistrement du pacte (?)

43. Faut-il faire enregistrer le pacte de colocation ? Rien, dans le texte bruxellois, ne le prévoit explicitement en tous cas, au contraire de ce qui est prévu (en termes exprès) pour le contrat de bail¹³² et l'état des lieux¹³³.

Peut-on en déduire que cette formalité ne s'envisage *pas* dès lors pour le pacte ? La chose est loin d'être sûre. D'abord, les travaux préparatoires évoquent eux-mêmes cette hypothèse, dans le chef des preneurs (« Rien n'empêche par ailleurs les colocataires de procéder à l'enregistrement du pacte de colocation »)¹³⁴. Par ailleurs, le pacte est inclus dans la définition même du bail de colocation¹³⁵, lequel doit être soumis à l'enregistrement, on vient de le voir.

Les raisons précitées inclinent à penser qu'on est peut-être en présence ici d'un simple oubli de la part du législateur bruxellois et que le pacte doit bien être présenté au bureau de l'enregistrement. Il reste que, si un texte obscur peut toujours s'interpréter, l'ordonnance, ici, n'est pas spécialement opaque ou peu compréhensible : elle est lacunaire, tout simplement, ce qui laisse peu de place à l'interprétation, avouons-le (« *interpretatio cessat in claris* »). Et, au-delà du texte bruxellois sur le bail, force est de constater que le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe lui-même (du ressort de l'autorité fédérale) n'a pas changé.

44. En tout état de cause, cette piste (de l'enregistrement du pacte concomitamment à celui du bail) soulève une difficulté, relative à l'identité de la personne chargée de se rendre au bureau de l'enregistrement. Du point de vue légal, c'est au bailleur en effet qu'il revient de faire enregistrer le bail¹³⁶. Or, on l'a répété à l'envi, le pacte ne regarde *pas* le bailleur. Du reste, pareille démarche l'exposerait à la tentation de prendre connaissance d'un document qui lui est étranger, au mépris de la protection élémentaire de la vie privée des preneurs.

¹³² Art. 19, al. 1^{er}, 3^e, a), du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, introduit par la loi-programme (I) du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006. Voy. aussi l'article 227 dudit Code. Particularité bruxelloise : cette disposition sur l'enregistrement du bail a migré vers le droit commun (chapitre II du titre XI du Code), de sorte qu'elle s'applique aussi bien aux baux de résidence principale qu'aux autres baux d'habitation.

¹³³ Art. 220, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

¹³⁴ Ce, « afin de lui conférer date certaine et de garantir son opposabilité aux tiers » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 69).

¹³⁵ Art. 2, § 1^{er}, 34^e, du Code bruxellois du logement. Voy. *supra*, n° 6.

¹³⁶ Art. 227, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement et art. 35, al. 1^{er}, 7^e, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, introduit par la loi-programme (I) du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006. Sur la question, voy. notamment A. COPPENS, « De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract », *R.W.*, 2006-2007, pp. 1097 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation (ou, quand un objectif peut en cacher un autre) », *J.T.*, 2007, pp. 233 et s.

Qui alors? C'est l'occasion de souligner que, si le preneur n'a pas été désigné débiteur de l'obligation d'enregistrer le bail, rien ne peut non plus l'empêcher de procéder *lui-même* à cette formalité, spontanément et de sa propre initiative (il le fera d'autant plus volontiers que l'exercice est désormais gratuit¹³⁷)... pourvu cependant qu'il y trouve un intérêt¹³⁸. « Une obligation peut être acquittée par toute personne qui y est intéressée [...] », dispose en ce sens l'article 1236, alinéa 1^{er}, du Code civil. Or, si l'intérêt du preneur est évident à propos de l'enregistrement du bail (se maintenir dans les lieux en cas de vente du bien loué¹³⁹), il est moins clair avec le pacte, qui n'a pas besoin en effet d'une date certaine pour être opposable entre ses seuls signataires.

F. Le juge compétent

45. Si le juge compétent pour la matière du bail est bien connu (le juge de paix), l'irruption du pacte de colocation dans un décret locatif conduit à s'interroger sur la juridiction amenée, le cas échéant, à trancher un contentieux entre preneurs afférent au non-respect de ce document. La réponse ne saurait être univoque, malheureusement.

S'agit-il du juge de paix? En vertu de l'article 591, 1^o, du Code judiciaire, celui-ci connaît des « contestations relatives aux louages d'immeubles ». Cela englobe-t-il le litige lié à la colocation? La chose n'est pas certaine dans la mesure où, comme expliqué, le pacte de colocation n'émerge pas à la location proprement dite (laquelle recouvre exclusivement la mise à disposition d'un logement contre compensation, ce qui n'est nullement l'objet du pacte)¹⁴⁰.

Ceci étant, le juge de paix connaît également des « contestations de titres, qui sont l'accessoire des demandes dont il est valablement saisi »¹⁴¹. Théoriquement, cette disposition est de nature à rapatrier en quelque sorte dans le giron du juge de paix le contentieux du pacte... mais pour autant que la demande en justice liée au pacte soit « l'accessoire » d'une requête ressortissant strictement, elle, à la location. Or, l'action judiciaire intentée (sur pied du pacte) par un colocataire contre un consort (pour obtenir remboursement de sa part de loyer par exemple) n'est l'accessoire d'aucune autre demande (locative ou non), semble-t-il.

¹³⁷ Art. 161, 12^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, introduit par l'article 66 de la loi-programme du 27 décembre 2006. Cf. également l'article 76 de la loi-programme du 27 décembre 2006.

¹³⁸ Voy. *mutatis mutandis*, en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire, l'article 49, al. 3, du projet de décret wallon relatif au bail d'habitation: « L'obligation d'enregistrement de l'avenant [au contrat de bail] repose sur le nouveau colocataire ».

¹³⁹ Art. 229, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Précédemment, voy. l'article 9, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

¹⁴⁰ Voy. *infra*, n^o 46.

¹⁴¹ Art. 593 du Code judiciaire.

Rendu certes en matière de bail commercial, l'arrêt de la Cour de cassation du 12 septembre 2005 peut éventuellement prospérer ici, dans la mesure où celle-ci dispose que la compétence du juge de paix¹⁴² « comprend les contestations qui se rapportent à l'application des dispositions légales ou contractuelles qui régissent les relations entre les parties au bail »¹⁴³. Il n'est pas interdit dès lors d'argumenter que le pacte de colocation régit bel et bien les relations entre parties au bail (ce que sont les colocataires), certes de manière exclusivement horizontale (sans impliquer le bailleur).

46. À défaut, les litiges en matière de pacte de colocation seront dévolus au *tribunal civil*; ce dernier est en effet la juridiction dite de droit commun, c'est-à-dire qu'il examine toutes les affaires non expressément attribuées par la loi à une autre juridiction¹⁴⁴. Au minimum, cette fâcheuse dualité d'instances (le juge de paix pour le contrat de bail de colocation et le tribunal civil pour le pacte de colocation) risque d'égarer le justiciable, voire de le dissuader de faire appel à Thémis pour arbitrer ses différends.

G. Le pacte ressortit-il à la matière du bail ?

47. Une ultime réflexion – d'ordre légistique – doit encore être menée s'agissant du pacte de colocation. Un texte ordonnanciel sur le bail est-il le véhicule idoine pour imposer un pacte de colocation dès lors que les points abordés par ce dernier ne ressortissent pas, *stricto sensu*, à la matière du bail (ou pas tous, au minimum) ? Dans la rigueur des termes, en effet, le bail (d'habitation) consiste pour un bailleur à mettre à disposition un logement à un preneur moyennant contrepartie¹⁴⁵. Or, à bien y regarder, le contenu du pacte (division du loyer, des charges...) ne tient *pas* dans cette mise à disposition; la fourniture du toit, c'est l'objet du contrat de bail plutôt. Le malaise s'exacerbe encore avec le volet « règlement d'ordre intérieur » du pacte qui, de l'aveu même des travaux préparatoires du texte wallon par exemple, « relève essentiellement des règles du savoir-vivre »¹⁴⁶ (et qui pareillement, pour le législateur bruxellois, sert surtout à « formaliser les aspects de la vie en communauté »¹⁴⁷). Faut-il rappeler, par surcroît, que le pacte est conclu entre preneurs exclusivement ? L'aménagement des relations horizontales entre colocataires ne concerne aucunement le bailleur, lequel n'est en rien invité à signer (ni même à en prendre connaissance) un pacte qui ne lui est d'ailleurs pas opposable.

¹⁴² Basée sur l'article 591, 1^{er}, du Code judiciaire.

¹⁴³ Cass., 12 septembre 2005, *Pas.*, 2005, p. 1601.

¹⁴⁴ Art. 568, al. 1^{er}, du Code judiciaire.

¹⁴⁵ Voy., *mutatis mutandis*, l'article 1709 du Code civil (sorti indemne de la réforme bruxelloise).

¹⁴⁶ Commentaire des articles.

¹⁴⁷ Art. 261, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

Sans remettre en cause la compétence même des régions en la matière (la théorie des pouvoirs implicites suppléera au besoin¹⁴⁸), il n'est pas sûr que, légistiquement parlant, un pacte qui ne regarde point le bailleur ait sa place dans un texte tout entier dédié au bail.

VII. Une absente de marque : la sous-location

48. Autant il importe de commenter les dispositions contenues dans un texte de loi, autant ce qui ne s'y trouve *pas* doit aussi retenir notre attention. On ne se livrera pas ici à l'énoncé (un peu fastidieux, voire mesquin) de l'ensemble des points qui, à notre estime, auraient pu/dû figurer eux aussi dans l'ordonnance, mais une absence saute tout de même aux yeux : la sous-location. Le fait est notoire, le mode de vie colocation se caractérise par une mobilité des preneurs plus importante que dans un habitat classique. Au-delà du cas de figure traditionnel de l'étudiant qui profite d'une bourse Erasmus pour séjourner dans une autre université, le public colocationnaire, moins stable parce que souvent plus jeune peut-être¹⁴⁹, est plus enclin qu'un autre à délaisser pour un temps le bien loué (en vue d'effectuer un court séjour à l'étranger par exemple, mais pas que) ; il faut pouvoir lui donner la possibilité de réintégrer « son » logement le cas échéant.

Certes, une faculté de résiliation anticipée a été aménagée au profit des colocationnaires en général¹⁵⁰. Il n'empêche, cette retouche ne rencontre en rien le besoin du colocationnaire non étudiant dont l'évolution de *cursus* par exemple l'amène à travailler ailleurs pour quelques mois et qui désire ensuite rentrer au bercail (ce que, on l'aura compris, le mécanisme de la résiliation anticipée n'autorise pas).

La chose n'était pas irréaliste pourtant. « La sous-location partielle est évidemment un des mécanismes juridiques qui peut être envisagé à l'appui de la colocation », explique Bernard Louveaux. « Elle permet d'assurer une

¹⁴⁸ Fondée sur l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, cette théorie permet à une entité de s'emparer d'un sujet qui ne lui était *a priori* pas dévolu à condition que celle-ci s'avère nécessaire à l'exercice par une région par exemple de sa compétence, qu'elle se prête ensuite à un règlement différencié et que, enfin, son impact sur la compétence fédérale reste marginal. Voy., pour une application de la théorie des pouvoirs implicites dans le domaine des règles de salubrité des logements, les avis de la section de législation du Conseil d'État sur, respectivement, l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés, *Doc.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 1991-1992, n° A-174/1, p. 19, ainsi que sur le décret de la Région wallonne concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, *Doc.*, Cons. Rég. w., sess. ord. 1994-1995, n° 297, p. 3.

¹⁴⁹ « La colocation concerne majoritairement un public dont la moyenne d'âge se situe en dessous de trente ans » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 57).

¹⁵⁰ Voy. *supra*, n°s 23 et s.

certaine rotation parmi les locataires»¹⁵¹. Pourtant, aucune adaptation régionale n'a été conçue pour la colocation.

49. Non pas que la sous-location soit impossible en colocation, mais elle est gouvernée alors par les règles ordinaires en la matière. C'est ici, précisément, que le bât blesse – par sa sévérité. Dans le bail de résidence principale (tant sous l'empire de la loi du 20 février 1991¹⁵² que dans le nouveau régime bruxellois¹⁵³), sous-louer continue à être proscrit, en effet, à moins que le bailleur y consente expressément. Plus préoccupant : dans le droit commun du bail, le principe inverse qui prévalait jusqu'alors (la sous-location est admise si elle n'a pas été prohibée¹⁵⁴) a lui-même été renversé par le législateur bruxellois ; concrètement, le régime (d'interdiction¹⁵⁵) gouvernant la sous-location a déserté la partie du Code dédiée aux baux de résidence principale pour se glisser dans le chapitre sur le droit commun du bail¹⁵⁶, ce qui assure à cette règle sévère une extension notable de son champ d'application matériel. À l'heure où l'on exalte les vertus de la flexibilité professionnelle et de la mobilité des travailleurs (ce que le Gouvernement bruxellois fait lui-même à propos des colocataires¹⁵⁷), pareille rigidité a quelque chose de contradictoire et, au minimum, d'anachronique.

¹⁵¹ B. LOUVEAUX, «Les aspects juridiques de la colocation», in N. BERNARD (dir.), *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Bruxelles, la Charte, 2012, p. 208.

¹⁵² Art. 4, § 2, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, dont l'architecture générale est maintenue intacte.

¹⁵³ Art. 230, § 5, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

¹⁵⁴ Art. 1717, al. 1^{er}, du Code civil.

¹⁵⁵ La formulation retenue par l'article 230, § 5, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement («Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur») ne laisse planer aucun doute : à moins d'une clause dans le contrat permettant explicitement la chose, toute sous-location est prohibée.

¹⁵⁶ Il s'agit du chapitre II («Règles communes à tous les baux d'habitation») inséré dans le titre XI («Des baux d'habitation») du Code bruxellois du logement.

¹⁵⁷ «Les particularités de ce public cible nécessitent que soient instaurés des mécanismes souples et flexibles, permettant par exemple une mobilité facilitée» (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 57).