Le bail de colocation (à Bruxelles et en Wallonie)

Nicolas Bernard
Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Introduction

1. Dans la matière du bail, un phénomène est en expansion aujourd'hui : la colocation. Celle-ci a le vent en poupe à l'heure actuelle pour la raison simple que l'habitat groupé[1] connaît lui-même un succès grandissant[2], à la fois comme réaction à la crise du logement (diluer les frais fixes) et comme reflet d'une volonté (positive) de retisser du lien social par le truchement de l'habitat. Du reste, la section du contentieux administratif du Conseil d'État[3] n'a pas hésité à assimiler la colocation à une vie de famille, qui ne modifie donc en rien l'affectation (unifamiliale) de départ donnée au bâtiment et dispense corrélativement de permis d'urbanisme[4]. « Des colocataires forment

---

1 Appelé aussi « habitat solidaire » lorsqu'il compte au moins une personne en situation de précarité sociale (art. 2, § 1er, 25°, du Code bruxellois du logement et art. 1er, 39°, du Code wallon de l'habitation durable) ou, de manière usuelle, « coliving » (quand il regroupe surtout des jeunes travailleurs d'un certain standing), « cohousing », etc.

2 Depuis un certain temps déjà : *cf.* P.-Y. Erneux, « La loi sur la copropriété forcée et le phénomène multiple de l'habitat groupé », *Jurim pratique*, 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.

3 Saisie sur recours par un particulier qui avait vu la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve recaler sa demande de permis d'urbanisme visant au changement d'affectation de l'habitation unifamiliale en logement collectif dévolu à la colocation.

4 « Une maison unifamiliale n'est pas réservée à des personnes apparentées », a ainsi estimé la haute juridiction administrative. « 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. » Ensuite de quoi, « 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 » (C.E., 20 avril 2017, n° 237.973, *Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve*, *Rev. dr. commun.*, 2017/4, p. 20, obs. N. Bernard). Le permis d'urbanisme s'imposait d'autant moins que le bien n'a subi aucuns travaux (à la faveur du passage à la colocation). En l'espèce, la haute juridiction administrative a pris le sillage de la Région wallonne, qui a estimé à

382250XKC_BAILNOT.indb 41 12/01/2022 10:53

un seul ménage », a réitéré la haute juridiction administrative dans une autre espèce (avec là aussi exemption de permis)[5].

Conçue à une époque où ce mouvement sociologique n'avait pas encore pris l'ampleur qui est la sienne, la législation fédérale sur le bail (de résidence principale[6] ou de droit commun[7]) n'a jamais véritablement intégré l'hypothèse de la colocation. Aujourd'hui, le contexte normatif a évolué puisque, profitant de la régionalisation du bail[8], Bruxelles[9] et la Wallonie[10] ont accordé une attention particulière à ce nouveau mode d'habitat. Bien plus : les législateurs ordonnanciel et décrétal ont inventé de toutes pièces un corps de règles inédit (puisqu'il n'existait aucun texte antérieur) et conçu un régime véritablement *ad hoc*, aux fins d'encadrer et promouvoir ce mode alternatif d'habiter en plein essor[11]. « Constatant que la pratique de la colocation se répandait en Wallonie, le législateur décrétal a estimé nécessaire de prendre

propos de la colocation qu'elle « résult[e] du choix des résidents de vivre ensemble (motivé par des relations personnelles circonstanciées) », qu'elle « trouve par nature sa place dans une habitation [...] unifamiliale », qu'elle « génère par nature une vie communautaire évidente, choisie par les occupants et qui est proche d'une vie en famille ».

5 Car la colocation « n'a pas entraîné de travaux » et « qu'aucun nouveau logement n'a été créé » (C.E., 22 mai 2019, n° 244.580, *Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve*, pp. 13 et 17).

6 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.

7 Art. 1714 à 1762*bis* C. civ.

8 Art. 6, § 1er, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 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. Voy. entre autres E. Cruysmans, « Bail et logement », *in* M. Uyttendaele et M. Verdussen (dir.), *Dictionnaire de la Sixième Réforme de l'État*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 99 et s., N. Bernard, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014, pp. 425 et s. et B. Louveaux, « Opportunités et dangers éventuels de la régionalisation du bail », *in* N. Bernard (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 15 et s.

9 Chapitre V du titre XI du Code bruxellois du logement, introduit par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017. Sur cette ordonnance, voy. notamment B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018 et N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 133 et s.

10 Chapitre IV du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018. *Cf.*, sur ce décret, B. Kohl (dir.), *La réforme du bail en Région wallonne*, Bruxelles, Larcier, 2019, et I. Durant et E. Beguin (dir.), *La régionalisation du bail*, Bruxelles, Larcier, 2019, entre autres.

11 Voy. plus spécifiquement C. Roussieau, « Le bail de colocation en Région wallonne », *in* I. Durant et E. Beguin (dir.), *La régionalisation du bail*, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 130 et s. ; N. Bernard, « Colocation et habitat léger : actualités du bail, de l'urbanisme et du logement à Bruxelles et en Wallonie », *in* A. Vandeburie et M. von Kuegelgen (dir.), *Actualités récentes en droit civil immobilier*, coll. UB3, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 145 et s. ; 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, pp. 259 et s. ; 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, pp. 197 et s. ; O. Beaujean *et al.*, *La colocation*, Bruxelles, Larcier, 2011, ainsi que J. Brocorens et

382250XKC_BAILNOT.indb 42 12/01/2022 10:53

des dispositions s'appliquant à cette forme d'occupation de biens loués qui ne faisait l'objet, auparavant, d'aucune disposition spécifique », a ainsi souligné la Cour constitutionnelle[12].

Attaché de près aux textes de loi bruxellois et wallon (jusqu'à en épouser la structure), la présente contribution examinera successivement les questions suivantes : la définition de la colocation (section 1), le régime applicable (section 2), la résiliation anticipée (section 3), la solidarité entre copreneurs (section 4) et le pacte de colocation (section 5), pour terminer par l'impensé de la sous-location (section 6). On prendra soin d'opérer chaque fois la distinction entre les législations bruxelloise et wallonne et, lorsque le propos ne le fait pas, c'est qu'il concernera alors les deux Régions.

Section 1
Définition

Sous-section 1
Du type de bail

2. La colocation est décrite à Bruxelles comme « 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]. Un logement, un bailleur[14], plusieurs preneurs, un (seul) contrat : les fondamentaux de la colocation sont rencontrés.

Le libellé est proche en Wallonie, où l'on dépeint la colocation comme « la location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail. Il est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur »[15]. La colocation implique donc qu'un seul contrat de bail soit conclu entre les colocataires et le bailleur (et qu'un pacte de colocation lie les colocataires) ; partant, si le bailleur conclut un contrat de bail *distinct* avec chaque locataire, le régime spécifique au bail de colocation ne s'appliquera *pas*.

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. 309 et s.

12 C.C., 13 février 2020, n° 23/2020, B.39.1.

13 Art. 257 et art. 2, § 1er, 34°, du Code bruxellois du logement.

14 « Cela n'implique évidemment pas que le bailleur doive nécessairement être une personne unique » (B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 904).

15 *Cf.* les deux premières phrases de l'article 2, 2°, du décret wallon du 15 mars 2018.

382250XKC_BAILNOT.indb 43 12/01/2022 10:53

3. À côté de la colocation, le législateur wallon a défini le colocataire, vu logiquement comme « le preneur partie au bail de colocation »[16]. Toutefois, et ici réside l'intérêt de la chose, « deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent être colocataires entre eux »[17]. Autrement dit, « un couple marié ou un couple de cohabitants légaux constitue un seul preneur », confirment les travaux préparatoires ; « dès lors, s'ils sont seuls, ils ne peuvent conclure entre eux ni un bail de colocation, ni un pacte de colocation »[18]. En revanche, « le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins former un des preneurs dans un bail de colocation »[19].

Aucune démarche législative analogue n'a cependant été prise à Bruxelles.

Sous-section 2
Du type de logement

4. Comprenant plusieurs ménages, la colocation est vouée à s'inscrire matériellement dans un logement collectif, les copreneurs partageant généralement entre eux certains locaux (sanitaires, salon, cuisine, etc.) tout en disposant d'un espace privatif (la chambre). À Bruxelles, le logement collectif est 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 »[20]. Et, en Wallonie, on le présente comme « le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage »[21].

Cette réalité est-elle répercutée dans les textes de loi ? En partie oui, en Wallonie, puisque « l'habitation comporte au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires »[22]. Cette phrase a été ajoutée consécutivement à une observation du Conseil d'État. « Il faut en effet déduire du commentaire que, si les parties communes ne consistaient

---

16 Art. 2, 3°, première phrase, du décret wallon du 15 mars 2018.

17 Art. 2, 3°, deuxième phrase, du décret wallon du 15 mars 2018.

18 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 6.

19 Art. 2, 3°, troisième phrase, du décret wallon du 15 mars 2018.

20 Art. 1er, 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.

21 Art. 1er, 6°, du Code wallon de l'habitation durable.

22 Art. 2, 2°, dernière phrase, du décret wallon du 15 mars 2018.

382250XKC_BAILNOT.indb 44 12/01/2022 10:53

pas en une pièce d'habitation ou un local sanitaire (mais consistaient dans des couloirs, pièces de rangement, etc.), on ne serait pas en présence d'un bail de colocation », explique l'instance d'avis. « En toute hypothèse, l'idée exprimée dans le commentaire a pour conséquence que certaines formes d'habitat, parfois dites transgénérationnelles, ne sont pas visées par le nouveau texte (maison comportant un appartement avec une entrée séparée, par exemple). »[23]

Rien de tout cela à Bruxelles. Toutefois, cette absence de toute mention 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 normes de salubrité – spécifiques pour les habitats de cette nature (en matière de superficie[24], d'accessibilité[25], d'eau potable[26] et d'eau chaude[27], d'équipements sanitaires[28] ou encore d'installation électrique[29], entre autres[30]).

5. En Wallonie (mais pas à Bruxelles), la colocation est théoriquement soumise au permis de location, qui sert à attester de la conformité du bien aux critères de salubrité notamment. Ce permis est obligatoire en effet pour la mise en location des petits logements individuels et des *logements collectifs*[31] ; il y est associé des règles (procédurales[32] et de fond[33]) plus strictes que pour l'habitation standard.

Ceci étant, les autorités wallonnes n'ont jamais voulu entraver l'essor de la colocation par une soumission automatique ou indistincte au permis de colocation. Elles ont lâché du lest (pour ainsi dire), en deux temps.

Tout d'abord, le gouvernement a décidé qu'« un logement de type unifamilial occupé par moins de cinq personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1er, 28°, du Code [wallon de l'habitation durable], est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet

---

23 Projet de décret relatif au bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 89. On relèvera surabondamment que les notions de pièce d'habitation ou de local sanitaire sont définies à l'article 1er, 19*bis* et 20°, du Code wallon de l'habitation durable.

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

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

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

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

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

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

30 *Cf.* aussi l'art. 5, § 8, al. 3, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

31 Art. 9 à 13 du Code wallon de l'habitation durable.

32 Puisqu'il faut décrocher son permis avant même d'introduire le bien sur le marché locatif.

33 *Cf.* l'art. 10, al. 2, 1°*bis* à 5°, du Code wallon de l'habitation durable.

382250XKC_BAILNOT.indb 45 12/01/2022 10:53

d'un contrat de bail entre les parties »[34]. Ce type de logement est ici assimilé à un logement individuel (et non pas un logement collectif) ; il n'entre dès lors *pas* dans le champ d'application du permis de location. La colocation est évidemment concernée. Cette dérogation ne joue cependant que si les occupants sont limités à quatre personnes. Par là, un important garde-fou (prenant la forme d'un nombre maximal de copreneurs) est posé, aux fins de déjouer l'ingénierie qui consisterait à créer artificiellement une colocation pour éviter la sujétion au permis de location ; ce mode d'habitat est favorisé en somme… sauf s'il accueille trop de monde[35].

Ensuite, le législateur a ratifié cette mesure prise par l'exécutif en écartant, au sein même du Code wallon de l'habitation durable, l'application du permis de location en présence expressément ici d'une colocation. Un décret du 1er juin 2017 a ainsi exonéré du permis (à partir du 1er janvier 2018) les biens soumis à colocation lorsqu'il s'agit de « logements de type unifamilial occupés par moins de cinq personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° du Code, liées par un contrat de colocation »[36]. En effet, explique l'auteur du décret du 1er juin 2017, un permis de location « ne semble pas opportun pour les biens loués en vue d'une colocation. D'une part, une colocation n'a pas pour vocation à d'office perdurer au-delà du bail signé entre les colocataires et le bailleur. D'autre part, elle s'inscrit dans un logement unifamilial sans forcément une modification de celui-ci pour permettre la colocation. »[37] Il faut avoir affaire, quoi qu'il en soit, à une véritable « colocation » au sens juridique du terme, c'est-à-dire un contrat unique liant le bailleur aux colocataires, ce qui exclut d'autres formules d'habitat groupé[38].

Sous-section 3
Du pacte de colocation

6. Il est, dans la définition de la colocation, une particularité commune (à Bruxelles et à la Wallonie) à épingler : c'est expressément « en signant un pacte de colocation » que les colocataires à Bruxelles s'engagent dans un

---

34 Art. 3 de l'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

35 *Cf.* N. Bernard, « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *Jurim pratique*, 2017/1, p. 51.

36 Art. 9, al. 2, du Code wallon de l'habitation durable, remplacé par le décret du 1er juin 2017 modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 18 juillet 2017.

37 Projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2016-2017, n° 773/1, p. 8.

38 Voy., pour de plus amples développements, C. Thiebaut (avec la collaboration de L. Tholomé), « Colocation, permis de location et permis d'urbanisme font-ils bon ménage ? », *Rev. dr. commun.*, 2021/3, pp. 3 et s.

382250XKC_BAILNOT.indb 46 12/01/2022 10:53

bail de ce type[39]. Et, dans le sud du pays, la colocation est regardée comme « la location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation »[40]. Voilà donc le pacte érigé en élément constitutif du bail même de colocation – à signer antérieurement à ce dernier qui plus est (à ce que l'on peut comprendre du texte wallon). Les travaux préparatoires, à propos du bail étudiant wallon (dont les preneurs peuvent se déprendre s'ils préfèrent se lier plutôt au régime de la colocation), accréditent ce point de vue : « Si plusieurs étudiants louent un bien ensemble et sont unis par un seul bail, soit ils concluent un bail de droit commun, soit ils concluent un pacte de colocation entre eux et ils seront alors soumis aux règles applicables au régime de colocation. »[41]

Lues en creux, ces dispositions légales donnent 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 de 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)[42]. Entraîne un résultat identique l'absence de toute référence au pacte dans le bail en Wallonie, puisque la même définition du bail de colocation requiert que « la date de signature » dudit pacte soit « reprise dans le contrat de bail »[43]. « La conclusion de ce pacte de colocation est un élément constitutif du bail de colocation telle que le prévoit la définition à l'article 2, 2° », confirme l'auteur du texte décrétal, qui en tire la même conclusion : « En cas d'absence de pacte de colocation entre les preneurs, les dispositions applicables au bail seront celles reprises dans le tronc commun. »[44] On reviendra sur cette question ultérieurement[45].

Par là, les législateurs régionaux font la part (trop ?) belle à l'autonomie contractuelle. Ce, d'autant plus que les parties à Bruxelles « *optent* […] pour l'application du régime propre à la colocation »[46] ; par ailleurs, le chapitre sur la colocation

---

39 Art. 2, § 1er, 34°, du Code bruxellois du logement.

40 Art. 2, 2°, du décret wallon du 15 mars 2018, souligné par nous.

41 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 18, souligné par nous.

42 Il est vrai que ledit art. 2, § 1er, 34°, du Code bruxellois du logement est situé *en dehors* du titre XI du même Code et que, de ce fait, il n'est pas englobé dans l'article 216 du Code (« Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives. »). La nature impérative d'une telle définition ne se discute toutefois pas à notre estime, ne serait-ce que parce qu'elle a été adoptée par la même ordonnance que celle qui a inséré ce titre XI dans le Code. Considère-t-on par exemple que les règles anti-discrimination portées par le même texte de loi (et glissées dans le titre X du Code) sont simplement supplétives ? Non, naturellement.

43 Art. 2, 2°, du décret wallon du 15 mars 2018.

44 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 18.

45 Nos 46 et s.

46 Art. 2, § 1er, 34°, du Code bruxellois du logement, souligné par nous. Voy. aussi l'article 2, § 1er, 35°, du Code bruxellois du logement, qui définit le pacte de colocation comme un « pacte signé par

382250XKC_BAILNOT.indb 47 12/01/2022 10:53

ne prendra effet que « pour autant que les parties *consentent* à l'application du régime juridique qu'il institue »[47]. Dans la mesure où, précisément, le bail de colocation doit faire l'objet d'un écrit[48], ce dernier est le réceptacle tout indiqué pour l'expression du choix des parties quant à ce (de manière aussi explicite que possible, idéalement)[49].

7. Disons-le sans ambages : pareille liberté contractuelle surprend, notamment en ce qu'elle paraît incompatible avec les décisions des Régions bruxelloise[50] et wallonne[51] elles-mêmes d'accoler un caractère impératif aux règles dédiées à la colocation notamment (ou, à tout le moins, avec l'esprit de ces règles). 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, à propos du pacte maintenant, il peut se concevoir d'imposer la conclusion d'un tel document aux copreneurs à titre d'obligation locative en quelque sorte, autant ériger celui-ci en condition même d'application de la partie de l'ordonnance sur la colocation nous semble doter les parties d'un pouvoir excessif. Et même sans malice de la part des intéressés, « en pratique, nombreux seront sans doute les baux qui échapperont ainsi au nouveau régime, que ce soit par manque d'information des parties ou en raison des formalités supplémentaires qu'implique la conclusion de ce bail », prédit Candice Roussieau[52].

Ceci étant, rien n'empêche les parties d'à la fois exclure l'application du régime de la colocation et d'y puiser nonobstant l'une ou l'autre disposition (jugée particulièrement pertinente) pour l'inclure dans le contrat de location. Encore leur faudra-t-il veiller ce faisant à ne pas méconnaître le droit impératif applicable tiré de l'ordonnance du 27 juillet 2017[53] et du décret du 15 mars 2018[54],

---

l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci *optent* pour le régime de la colocation [...] » (souligné par nous).

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

48 Comme tous les autres contrats de bail d'habitation, du reste (art. 218, § 1er, *in limine*, du Code bruxellois du logement et art. 3, § 1er, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018).

49 Voy., *mutatis mutandis*, B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 926.

50 Art. 216 du Code bruxellois du logement.

51 Art. 74 du décret wallon du 15 mars 2018.

52 C. Roussieau, « Le bail de colocation en Région wallonne », *op. cit.*, p. 130.

53 Cette ordonnance est intégralement impérative (art. 216 du Code bruxellois du logement).

54 Les trois catégories de natures juridiques (supplétive, impérative et d'ordre public) coexistent au sein du décret wallon du 15 mars 2018. Pour faire simple, les régimes spécifiques – bail de résidence principale (art. 52, § 5), colocation (art. 74) et bail étudiant (art. 84) – sont impératifs ; malgré le silence du décret à son endroit, le bail glissant revêt aussi un caractère impératif à notre estime, ne serait-ce que parce qu'il se greffe sur le régime de résidence principale (art. 86, § 1er). Pour sa part, le droit commun est globalement supplétif (puisque le décret n'indique pas qu'il est impératif). Par exception, certaines dispositions du droit commun se voient reconnaître expressément ce label impératif : le principe du bail écrit et ses mentions obligatoires (art. 3, § 5), la procédure de transcription judiciaire d'un bail oral (art. 3, § 5) ainsi que l'établissement de l'état des lieux d'entrée et de son avenant éventuel (art. 27, § 6) – mais pas le contenu de ces documents. Il est d'autres

382250XKC_BAILNOT.indb 48 12/01/2022 10:53

qu'il s'agisse du droit commun et/ou bail de résidence principale[55] ; en effet, ce n'est selon nous *qu'en régime de colocation* proprement dit que les articles du chapitre V du titre XI du Code bruxellois du logement et ceux du chapitre IV du décret wallon du 15 mars 2018 prévalent sur le reste[56] et que, suivant l'adage latin, la loi spéciale déroge aux lois générales[57].

8. En tout cas, les organisations représentatives des bailleurs par exemple ont vite compris la liberté qui est la leur ; ainsi, plusieurs d'entre elles ont déjà recommandé officiellement à leurs membres de ne *pas* adhérer au régime de la colocation. En cause (notamment) : les facilités – jugées trop importantes – laissées par le législateur au colocataire désireux de partir[58]. Certes, d'un autre côté, l'ordonnance impose la solidarité aux copreneurs[59], ce qui est à l'avantage incontestable des bailleurs[60] ; cet effet, toutefois, peut aussi s'obtenir très simplement par l'insertion au sein du bail d'une clause de solidarité[61] (sans qu'il soit donc besoin de soumettre le contrat au régime légal de colocation), amenuisant d'autant la valeur ajoutée des textes régionaux.

Pour leur part, il n'est pas sûr que les colocataires eux-mêmes veuillent de ce régime de colocation ! Pour rappel, celui-ci ne ménage aucune marge de manœuvre ou très peu (intégralement impératif qu'il est)[62], impose la solidarité entre eux[63] et les contraint à détailler leur vie commune dans un pacte

dispositions encore du droit commun à accéder au statut impératif, de façon incidente cette fois (parce que les clauses contractuelles contraires sont frappées de nullité par le décret) : le principe de la correspondance des frais et charges aux dépenses réelles à moins d'un forfait indiqué dans le contrat (art. 24, § 2) et le remboursement de l'indu au bénéfice du preneur (art. 25, § 2). Pour ne rien arranger, certains articles du droit commun (normalement supplétifs) deviennent impératifs lorsqu'ils s'appliquent à un bail de résidence principale (art. 52, § 6). On a là les dispositions afférentes aux obligations du bailleur (art. 7), aux réparations locatives (art. 8 et 15), aux normes de salubrité (art. 9) et à la garantie du bailleur pour vices et défauts de la chose louée (art. 10). Autrement dit, il ne sera pas possible au bailleur de résidence principale de s'exonérer de ces devoirs, en dépit du fait que les articles en question n'apparaissent *pas* dans le régime de résidence principale. Enfin, l'interdiction pesant sur le bailleur d'exiger du candidat preneur des données non prévues par le décret (en dehors de la « finalité légitime » et des « motifs sérieux, proportionnés » : art. 6, al. 3) est déclarée d'ordre public (art. 6, al. 5).

55 *Cf.* sur la question B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 902.

56 En vertu des mots « sans préjudice » qui ouvrent chacun de des deux paragraphes de l'article 258 du Code bruxellois du logement et chacun des deux alinéas de l'article 65 du décret wallon du 15 mars 2018.

57 *Lex specialis derogat legi generali*.

58 Art. 260, §§ 2 et s., du Code bruxellois du logement et art. 68 du décret wallon du 15 mars 2018. Voy. *infra*, n° 19 et s.

59 Art. 259 du Code bruxellois du logement et art. 66 du décret wallon du 15 mars 2018.

60 Voy. *infra*, n° 16.

61 Comme sous le régime antérieur, dominé par une absence de réglementation spécifique sur la colocation.

62 Art. 216 du Code bruxellois du logement et art. 74 du décret wallon du 15 mars 2018. Voy. *supra*, n° 7.

63 Art. 259 du Code bruxellois du logement et art. 66 du décret wallon du 15 mars 2018. Voy. *infra*, n° 16.

382250XKC_BAILNOT.indb 49 12/01/2022 10:53

de colocation exhaustif[64]. Du reste, des associations de locataires ont entrepris devant la Cour constitutionnelle l'article 66 du décret wallon sur le bail (relatif à la solidarité obligatoire entre copreneurs), y voyant un recul significatif dans la protection du droit au logement garanti par l'article 23 de la Constitution. La haute juridiction a repoussé pourtant la demande d'annulation ; certes, cette solidarité « constitue indéniablement une assurance pour le bailleur », mais celle-ci est contre-balancée par la possibilité accordée aux copreneurs de partir avant terme et, de manière générale, par le « motif d'intérêt général consistant à sécuriser les relations juridiques entre les parties de manière cohérente et équilibrée »[65].

Section 2
Régime(s) applicable(s)

Sous-section 1
Principe général

9. Comment s'articulent entre eux le régime spécifique de la colocation et les règles du bail classique ? Celui-là se substitue-t-il purement et simplement à celles-ci ? Non pas ! À l'instar du bail de logement étudiant, ce régime colocatif ne traite en fait que de deux ou trois questions (propres d'ailleurs à la situation particulière du bail – unique – conclu à plusieurs), comme la solidarité entre preneurs[66], le départ anticipé de l'un d'entre eux[67] ou encore le pacte de colocation[68]. Sur le reste, les textes bruxellois et wallon gardent le silence, ce qui signifie immanquablement que *d'autres prescriptions* sont appelées à prendre le relais. Lesquelles ?

---

64 Art. 261 et art. 2, § 1er, 35°, du Code bruxellois du logement et art. 72, al. 4, du décret wallon du 15 mars 2018. Voy. *infra*, n° 46.

65 C.C., 13 février 2020, n° 23/2020, B.39.2 et B.40 (« B.39.2. La solidarité instituée par la disposition attaquée constitue indéniablement une assurance pour le bailleur. En contrepartie, chaque colocataire a la possibilité de mettre fin à ses obligations avant le terme du bail, moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité à ses colocataires s'il n'est pas remplacé par un nouveau colocataire agréé par le bailleur et par les colocataires, étant entendu que l'agrément du candidat colocataire ne peut être refusé que pour de justes motifs (article 68 du décret attaqué). B.40. Sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la disposition attaquée occasionne un recul significatif dans la protection du droit au logement des personnes qui habitent en colocation, il suffit de constater que la solidarité critiquée s'inscrit dans un ensemble de règles fixant les droits et les devoirs des parties au contrat de bail et que chaque colocataire a la possibilité de se délier, avant le terme du bail, de ses obligations vis-à-vis du bailleur et des autres colocataires, moyennant un préavis et le paiement d'une indemnité éventuelle. Il s'ensuit que ces règles, examinées ensemble, sont justifiées par le motif d'intérêt général consistant à sécuriser les relations juridiques entre les parties de manière cohérente et équilibrée. »).

66 Art. 259 du Code bruxellois du logement et art. 66 du décret wallon du 15 mars 2018.

67 Art. 260 du Code bruxellois du logement et art. 68 du décret wallon du 15 mars 2018.

68 Art. 261 du Code bruxellois du logement et art. 72 du décret wallon du 15 mars 2018.

382250XKC_BAILNOT.indb 50 12/01/2022 10:53

10. À Bruxelles, dans l'hypothèse d'une affectation du bien à la résidence principale du preneur, le régime du bail de résidence principale se surajoutera[69] aux règles sur la colocation, mais « à l'exception des dispositions relatives à la résiliation du bail par le preneur »[70] ; l'emprunt n'est donc pas intégral. *In specie*, cette exclusion de la résiliation semble logique dans la mesure où, en cette matière, le présent chapitre sur la colocation a conçu un dispositif particulier et adapté[71]. Par ailleurs, le régime du bail de résidence principale étant lui-même spécifique par rapport au droit commun[72], ce dernier s'applique aux côtés de celui-là[73].

Quid, maintenant, si aucun des preneurs n'affecte le bien loué à sa résidence principale ? Le droit commun du bail trouvera seul à s'appliquer alors[74] (en sus, ici aussi, des prescriptions propres à la colocation). Avec Candice Roussieau[75], relevons toutefois que certaines de ses dispositions s'avèrent inadaptées à la colocation. Qu'on songe à l'établissement de l'état des lieux d'entrée par exemple (comment répartir en effet les « frais communs » entre le bailleur d'une part et, de l'autre, les preneurs[76] ?), ou encore au décès de l'un des copreneurs (qui, dans la rigueur du prescrit légal[77], devrait théoriquement aboutir à la résiliation du bail, à l'égard de tous, ce qui n'est pas raisonnablement admissible selon nous).

11. En Wallonie, « [l]es articles 56, 58, § 3, 59 et 63 » du décret du 15 novembre 2018 sont d'application au bail de colocation[78]. Tirées du chapitre dédié aux baux de résidence principale, ces dispositions sont relatives respectivement à la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles, à la révision des frais et charges forfaitaires (ou leur conversion en frais et charges réels), au précompte immobilier et à la transmission du bien loué. Ces articles s'appliquent donc ici, que l'intéressé installe sa résidence principale dans les lieux ou non. Et, pour le reste, le droit commun est à mobiliser.

---

69 Car c'est « sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre » sur la colocation que le régime du bail de résidence principale s'appliquera (art. 258, § 1er, du Code bruxellois du logement).

70 Art. 258, § 1er, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

71 Art. 260 du Code bruxellois du logement.

72 Comme avant, le régime du bail de résidence principale forme un corps de règles *spécifiques* qui gouverne les seuls baux afférents à un logement dans lequel le preneur a installé sa résidence principale ; parce qu'il s'agit précisément de prescriptions particulières, ce régime déroge au droit commun du bail (*lex specialis derogat legi generali*) ou y apporte des précisions complémentaires. *A contrario*, le droit commun continue de régler les points qui ne sont *pas traités* par le régime *ad hoc* du bail de résidence principale.

73 Le chapitre II visé par l'article 258, § 1er, renvoie en effet au droit commun.

74 *Cf.* le « chapitre II » évoqué par l'article 258, § 2, du Code bruxellois du logement.

75 C. Roussieau, « Le bail de colocation en Région wallonne », *op. cit.*, pp. 133 et 146.

76 Art. 1730, § 1er, al. 1er, C. civ.

77 « [...] en cas de décès du preneur [...] le bailleur peut considérer le bail comme résilié [...] » (art. 232, al. 1er, du Code bruxellois du logement).

78 Art. 65, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

382250XKC_BAILNOT.indb 51 12/01/2022 10:53

La présence au sein de cette courte liste de l'article 59 (sur le précompte immobilier) ne peut manquer cependant d'interpeller dans la mesure où le chapitre IV du décret consacré à la colocation contient lui aussi une règle de cette nature (l'article 73) ; même, c'est une formulation identique en tous points qui a été retenue de part et d'autre[79], ce qui rend la mention de l'article 59 parfaitement inutile. Dans le cadre du bail étudiant, du reste, cet article 59 est, là, omis (de la disposition analogue énumérant les dispositions du régime de résidence principale applicables[80]), puisque le chapitre V portant bail étudiant du décret traite lui aussi de ce sujet[81].

Autre motif d'étonnement : on importe tel quel ici l'article (56) du décret afférent à la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles, sans préciser si la demande doit émaner de l'un des colocataires… ou de tous (ce qui, en pratique, réduirait drastiquement la portée de cette faculté)[82].

Attention : c'est expressément « sans préjudice » du régime de la colocation que les quatre articles en question s'appliquent[83]. Autrement dit, ils s'effacent s'ils se heurtent à certaines dispositions spécifiques contraires du chapitre sur la colocation (*lex specialis derogat legi generali*). Ceci étant, le risque d'incompatibilité est nul dans la mesure où le chapitre IV ne comporte aucune norme de ce type (exception – précitée – faite du précompte immobilier), de sorte que la mention « sans préjudice » tient quelque peu ici de l'avertissement purement formel.

En sus, trouvent à s'appliquer *toutes les autres* dispositions du bail de résidence principale dans l'hypothèse où l'un des copreneurs affecte le bien à sa résidence principale, explique l'alinéa 2 de l'article 65 du décret wallon. Ce dernier, par sa généralité, peut étonner dans la mesure où une matière comme la résiliation anticipée du contrat par le preneur est traitée différemment dans le régime du bail de résidence principale[84] et dans celui de la colocation[85], ce qui rend les deux règles impossibles à appliquer de concert ; c'est la raison pour laquelle, comme on vient de le voir, le législateur bruxellois a décidé de ne pas importer dans la colocation la disposition sur la résiliation[86]. Ici aussi, toutefois, l'importation du régime relatif au bail de résidence principale ne se fera que « sans préjudice » des prescriptions particulières à la colocation[87].

---

79 « Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur ».

80 L'article 76 du décret wallon du 15 mars 2018, équivalent du présent article 65.

81 À l'article 83 du décret wallon du 15 mars 2018.

82 C. Roussieau, « Le bail de colocation en Région wallonne », *op. cit.*, p. 150.

83 *Cf.* l'entame de l'article 65, alinéa 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

84 Art. 55, §§ 5 et 6, du décret wallon du 15 mars 2018.

85 Art. 68 du décret wallon du 15 mars 2018.

86 N° 10.

87 *Cf.* l'entame de l'article 65, alinéa 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

382250XKC_BAILNOT.indb 52 12/01/2022 10:53

Quoi qu'il en soit, le régime du bail de résidence principale n'est pas le seul à gouverner la relation locative en cas d'affectation du bien par le preneur à sa résidence principale. Dans la mesure où ce régime prend lui-même appui sur le socle transversal qu'est le droit commun du bail[88], il est tout autant logique de voir ce dernier accompagner le régime du bail de résidence principal. Avec Candice Roussieau à nouveau[89], relevons toutefois que certaines des dispositions du droit commun s'avèrent inadaptées à la colocation. Qu'on songe à l'établissement de l'état des lieux d'entrée par exemple (comment répartir en effet les « frais communs » entre le bailleur d'une part et, de l'autre, les preneurs[90] ?), ou encore au décès de l'un des copreneurs (qui, dans la rigueur du prescrit légal[91], devrait théoriquement aboutir à la résiliation du bail, à l'égard de tous, ce qui n'est pas raisonnablement admissible selon nous).

Sous-section 2
De l'affectation du bien à la résidence principale du preneur

12. *Quid*, en amont, de l'affectation même du bien loué à la résidence principale du preneur ? Quel accord faut-il obtenir pour ce faire ? Et que se passe-t-il si *certains* copreneurs seulement installent leur résidence principale dans le bien ?

13. À Bruxelles, l'ordonnance n'autorise un copreneur à le faire qu'« avec l'accord exprès ou tacite du bailleur »[92]. Ce dernier dispose-t-il à cet égard d'un pouvoir discrétionnaire de refus (d'affectation du bien par le preneur à sa résidence principale) ? Même si le présent article 258 n'y renvoie pas, il y a lieu d'appliquer à notre estime l'article 234 du Code bruxellois du logement ; situé à l'entame du régime du bail de résidence principale, ce dernier encadre cette faculté de refus[93].

Par ailleurs, si certains colocataires seulement affectent le bien à leur résidence principale (et pas les autres), il semble impensable que des régimes

---

88 Comme avant, le régime du bail de résidence principale forme un corps de règles *spécifiques* qui gouverne les seuls baux afférents à un logement dans lequel le preneur a installé sa résidence principale ; parce qu'il s'agit précisément de prescriptions particulières, ce régime déroge au droit commun du bail (*lex specialis derogat legi generali*) ou y apporte des précisions complémentaires. *A contrario*, le droit commun continue de régler les points qui ne sont *pas traités* par le régime *ad hoc* du bail de résidence principale.

89 C. Roussieau, « Le bail de colocation en Région wallonne », *op. cit.*, pp. 133 et 146.

90 Art. 27, § 1er, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

91 « [...] le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur [...] » (art. 46, § 1er, du décret wallon du 15 mars 2018).

92 Art. 258, § 1er, du Code bruxellois du logement.

93 « Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation du bien à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail. » (art. 234, al. 1er, seconde phrase, du Code bruxellois du logement)

382250XKC_BAILNOT.indb 53 12/01/2022 10:53

différents puissent gouverner le même contrat de 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 principale[94]. Dans ce cas, le ou les preneurs ayant décidé de ne point installer leur résidence principale dans les lieux loués verront nonobstant le régime particulier du bail de résidence principale s'appliquer. Une conséquence en découle : aussi rapidement qu'il entre dans l'orbite de la colocation, le contrat est susceptible d'en sortir. Il suffit en effet que le preneur qui a affecté le logement à sa résidence principale mette fin à cette affectation pour que le bail quitte alors le régime spécifique de la colocation[95].

14. En Wallonie, tout d'abord, le décret n'autorise un copreneur à installer sa résidence principale dans les lieux qu'« avec l'accord exprès de tous les colocataires et du bailleur »[96]. Ce dernier dispose-t-il à cet égard d'un pouvoir discrétionnaire de refus (d'affectation du bien par le preneur à sa résidence principale) ? Même si le présent article 65 n'y renvoie pas, il y a lieu d'appliquer à notre estime l'article 52 du décret ; situé à l'entame du régime du bail de résidence principale, ce dernier encadre cette faculté de refus[97]. En revanche, rien dans le texte ne semble pouvoir limiter le pouvoir des *colocataires* (dont l'accord est aussi requis – contrairement à ce qui a été décidé à Bruxelles).

Ensuite, le caractère potentiellement *tacite* de l'accord du bailleur, autorisé de manière générale pour l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur[98], a disparu ici (comme dans cet autre régime particulier qu'est le bail étudiant[99]), le consentement du bailleur devant obligatoirement être « exprès » en cas de colocation[100].

Quid, enfin, si certains colocataires seulement affectent le bien à leur résidence principale, et pas les autres ? Quel régime s'appliquera exactement ? Pas plus qu'à Bruxelles, il ne semble envisageable que des régimes *différents* puissent 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 qu'« un des colocataires » affecte le bien à sa résidence principale[101]. Est-ce à dire que le ou les preneurs ayant décidé de ne point installer leur résidence

94 Art. 258, § 1er, du Code bruxellois du logement.

95 B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 114.

96 Art. 65, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

97 « Est réputée non écrite la clause interdisant 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. » (art. 52, § 1er, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018)

98 Art. 52, § 1er, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

99 Art. 77 du décret wallon du 15 mars 2018.

100 Art. 65, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

101 Art. 65, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

382250XKC_BAILNOT.indb 54 12/01/2022 10:53

principale dans les lieux loués verront néanmoins le régime particulier du bail de résidence principale s'appliquer ? Non (contrairement à la situation à Bruxelles), car en amont, leur accord est toujours indispensable à un tel basculement, comme on vient de le voir[102]. En tout cas, aussi rapidement qu'il entre dans l'orbite de la résidence principale, le contrat est susceptible d'en sortir ; il suffit en effet que le preneur qui a affecté le logement à sa résidence principale mette fin à cette affectation pour que le bail quitte alors le régime spécifique de la résidence principale[103].

Section 3
Solidarité entre preneurs

Sous-section 1
Sous le régime antérieur

15. Forcément, l'obligation née d'un bail de colocation est une obligation dite à sujets multiples (ou obligation plurale). S'agit-il cependant d'une obligation conjointe (avec division de la dette)[104] ou solidaire (dette unique)[105] ? Jusqu'alors, l'obligation dite conjointe était 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[106] ; la solidarité, autrement dit, ne se présumait pas[107]. « Un contrat de bail conclu avec plusieurs preneurs », a expliqué ainsi la Cour de cassation, « fait naître dans le chef du bailleur l'obligation indivisible

---

102 « Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, si, *avec l'accord exprès de tous les colocataires* et du bailleur, un des colocataires affecte le bien à sa résidence principale, les autres dispositions du chapitre 3 s'appliquent également » (art. 65, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018, souligné par nous).

103 B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 114.

104 L'obligation conjointe se caractérise intimement en effet 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). Voy. notamment I. Durant, « Quelques principes à propos des obligations plurales en matière de bail », *Act. jur. baux*, 2000, pp. 98 et s.

105 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.

106 « En cas de bail et de pluralité de preneurs, lorsqu'aucune clause de solidarité ni aucune clause d'indivisibilité ne sont expressément stipulées, la règle générale de l'obligation conjointe trouve à s'appliquer », a expliqué le juge de paix de Jodoigne ; « dans ce cas, conformément aux règles relatives à l'obligation conjointe, la dette se divise de plein droit par part virile ; il y a autant de dettes distinctes qu'il y a de débiteurs » (J.P. Jodoigne, 8 novembre 2018, *J.J.P.*, 2019, p. 413).

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

382250XKC_BAILNOT.indb 55 12/01/2022 10:53

d'octroyer la jouissance locative et dans le chef des preneurs l'obligation divisible ou conjointe de payer le loyer, sauf si la solidarité a été stipulée. »[108]

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 font[109] ; mais, en cas d'oubli, l'obligation était conjointe, au grand dam du bailleur négligent.

Sous-section 2
Aujourd'hui

16. 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. »[110] En Wallonie, pareillement, « les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail »[111]. Dans les deux cas, le principe est renversé[112]. Et la solidarité ne concerne que les *devoirs* des locataires, pas leurs droits (« la solidarité des preneurs est exclusivement passive et non active »[113]).

C'est l'occasion de rappeler ce que sont exactement les obligations solidaires. Elles 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 groupe[114]. Partant, le bailleur peut exiger auprès de chaque colocataire le payement *total* de la créance (le loyer dans son intégralité par exemple, non divisé)[115]. Il est libre par ailleurs de choisir lequel de ses codébiteurs va être sollicité[116] (le plus solvable, traditionnellement), étant entendu que, à défaut de paiement par celui-ci, le bailleur peut alors poursuivre les autres, successivement, voire simultanément[117]. 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

---

108 Cass., 17 février 2017, *R.G.D.C.*, 2020, p. 199, note M. Higny.

109 En tout cas, le bail-type promu à l'époque par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, par exemple, contenait bien une clause de ce type.

110 Art. 259 du Code bruxellois du logement.

111 Art. 66 du décret wallon du 15 mars 2018.

112 Dans la droite ligne de ce que prévoit la finale de l'article 1202, alinéa 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. »

113 C. Roussieau, « Le bail de colocation en Région wallonne », *op. cit.*, p. 135.

114 *Cf.* sur le thème J.-M. Brocorens et A. De Santis, « La pluralité de sujets dans le bail », *op. cit.*, pp. 283 et s.

115 Art. 1200 C. civ.

116 Art. 1203 C. civ.

117 *Cf.* entre autres J.P. Tongres-Fourons (div. Tongres), 21 mai 2015, *Limb. Rechtsl.*, 2017, p. 55.

382250XKC_BAILNOT.indb 56 12/01/2022 10:53

des consorts solidaires interrompt la prescription vis-à-vis de tous[118]. Enfin, le paiement (total) opéré par un colocataire libère automatiquement ses comparses[119] ; il en va de même, en sens inverse, de la remise de dette consentie par le bailleur à l'un des cocontractants[120].

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.

17. Ces dispositions régionales sont toutes deux parées d'un caractère impératif[121] ; si l'on veut promouvoir l'habitat groupé (et, corrélativement, convaincre les bailleurs d'accepter un tel public), ce message semble le plus adéquat en effet. Même dans un régime impératif, de toute façon, toute souplesse n'est pas évacuée à Bruxelles ou en Wallonie puisque, au sein du pacte de colocation[122], la solidarité n'est *plus* de droit ; les parties peuvent donc, entre elles, prévoir ce qu'elles veulent.

Ceci étant, pour favorable qu'il soit au bailleur, le principe de la solidarité obligatoire risque de poser un problème dans les colocations comptant un grand nombre de preneurs. En effet, le loyer à supporter (ou préfinancer) par l'un d'entre eux sera particulièrement conséquent[123].

18. Un 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 se retourner contre les autres. Ici, cependant, toute solidarité disparaît[124] ; il ne pourra réclamer aux autres membres de l'habitat groupé que leur propre part individuelle, en étant contraint de les poursuivre un par un[125].

Ceci étant, l'insolvabilité éventuelle d'un des colocataires sera répartie entre les autres, en proportion de la dette (divisée) de chacun[126]. Soulignons à cet égard que les colocataires n'ont aucunement le droit de faire expulser celui d'entre

---

118 Art. 1206 C. civ.

119 Art. 1200, *in fine*, C. civ.

120 Art. 1285 C. civ.

121 Art. 216 du Code bruxellois du logement et art. 74 du décret wallon du 15 mars 2018.

122 Voy. *infra*, n^{os} 46 et s.

123 Par exemple, dans une colocation de dix preneurs payant chacun 400 euros de loyer, le colocataire à qui le bailleur réclame sa dette (unique) devra débourser pas moins de 4 000 euros... en espérant que les consorts soient solvables !

124 Art. 1213 C. civ.

125 Art. 1214, al. 1er, C. civ.

126 Art. 1214, al. 2, C. civ.

382250XKC_BAILNOT.indb 57 12/01/2022 10:53

eux qui se révélerait insolvable[127]. Cette prérogative est réservée au bailleur ; c'est lui – et lui seul – qui met à disposition le logement. Et puisqu'il institue par là le droit au bail, il lui revient exclusivement le soin d'éventuellement le retirer (ou, plutôt, de demander en justice qu'il soit retiré).

Section 4
Résiliation anticipée

Sous-section 1
La résiliation anticipée individuelle dans le chef du preneur

§ 1. Situation antérieure

19. Une vicissitude 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'envisagé[128]), mais pas uniquement.

Le principe général, dans une situation de solidarité[129], 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 celui 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 !

20. 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 de l'espèce, estimer abusif le refus émanant d'un colocataire ou du bailleur.

---

127 Voy. plus généralement, en cas de perturbation de la jouissance paisible d'un colocataire par un autre, J.P. Audenarde, 2 février 2006, *N.j.W.*, 2006, p. 378, note G. Verschelden.

128 Dans l'hypothèse où la sous-location s'avérerait impossible, à Bruxelles par exemple (on sait la Wallonie plus large en ce domaine : art. 82, § 1er, du décret wallon du 15 mars 2018).

129 Et *pas* en l'absence d'une telle clause, a tranché la Cour de cassation (dans son arrêt du 17 février 2017, *R.G.D.C.*, 2020, p. 199, note M. Higny) ; 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.

382250XKC_BAILNOT.indb 58 12/01/2022 10:53

Et, 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 cependant libre de refuser, en invoquant par exemple la destination des lieux[130].

§ 2. Le principe général posé par les législateurs régionaux (autorisation)

21. 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 et le décret wallon réservent plusieurs articles à cette problématique.

Un principe novateur est introduit par les deux textes régionaux : l'autorisation de la résiliation unilatérale anticipée. Détaillons-les.

22. « [À] tout moment », un colocataire à Bruxelles peut « sortir anticipativement du bail », moyennant un congé de deux mois seulement[131]. Et, à cette occasion, aucune indemnité n'est à payer.

Naturellement, ce congé est adressé au bailleur, mais le colocataire en partance doit en réserver une copie à chacun des autres colocataires[132]. S'agissant d'une formalité qui concerne les seuls copreneurs, son inobservance n'invalide pas le congé donné au bailleur[133].

Peu usitée en droit, l'expression « sortir anticipativement du bail » vise peut-être à exprimer cette double idée : le contrat cesse ses effets à l'égard du colocataire parti, mais reste intégralement d'application vis-à-vis des colocataires restants. Il ne s'agit donc pas d'une « résiliation » de contrat *sensu stricto*, même si, à l'occasion, on continuera de mobiliser cette dernière expression (pour des raisons de commodité de lecture essentiellement).

Enfin, la liberté donnée au preneur pressé de s'en aller n'est pas sans contrepartie ; elle s'accompagne notamment du devoir de rechercher un remplaçant, comme il va être exposé ci-après.

---

130 Voy. de manière générale sur cette question M. Higny, « Le bail conclu par plusieurs preneurs : "*mutuus dissensus*", congé et colocation », *R.G.D.C.*, 2020, pp. 200 et s.

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

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

133 B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 911.

382250XKC_BAILNOT.indb 59 12/01/2022 10:53

23. En Wallonie, « le colocataire qui souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, notifie simultanément au bailleur et à ses colocataires un congé de trois mois »[134]. Dans le silence du texte, on imagine que ce congé peut être donné à tout moment.

Peu usitée elle aussi en droit, l'expression « se libérer de ses obligations » vise peut-être à exprimer cette double idée : le contrat cesse ses effets à l'égard du colocataire parti, mais reste intégralement d'application vis-à-vis des colocataires restants. Il ne s'agit donc pas d'une « résiliation » de contrat *sensu stricto* (même si, à l'occasion, on continuera de mobiliser cette dernière expression – pour des raisons de commodité de lecture essentiellement). C'est ce que confirme l'auteur du texte : « la sortie d'un colocataire ne met pas fin au bail »[135].

Enfin, pas plus qu'à Bruxelles, la liberté donnée au preneur pressé de s'en aller n'est pas sans contrepartie ; elle s'accompagne notamment du devoir de rechercher un remplaçant, comme il va être donné à voir ci-après.

§ 3. Trouver un colocataire de remplacement

A. Principe général

24. On vient de le dire, les nouveaux textes régionaux sur le bail autorisent officiellement la sortie unilatérale anticipée du preneur. Mais, pour ne pas fragiliser outre mesure les colocataires restants, un compromis a été trouvé, qui se déploie en plusieurs temps (et tiennent essentiellement dans l'obligation de chercher, trouver et faire accepter un remplaçant).

25. Pour rappel, un colocataire peut à tout moment sortir anticipativement du bail, moyennant un congé de deux mois (Bruxelles)[136] ou de trois mois (Wallonie[137]). Mais, à l'issue de cette période, un colocataire de substitution est censé avoir été trouvé (un « remplaçant »[138]) ; c'est à ça aussi, du reste, que doit servir ici le délai de préavis[139]. Qui doit s'en charger ?

À Bruxelles, le législateur bruxellois fait peser cette tâche sur le seul colocataire sortant (« Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant. »[140]). Toutefois, les travaux

---

134 Art. 68, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

135 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 17.

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

137 Art. 68, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

138 Art. 260, § 5, al. 1er, du Code bruxellois du logement et art. 68, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

139 *Cf.* B. Kohl et C. Baré, « Réforme du bail en Région wallonne : le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *in Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, la Charte, 2019, p. 96.

140 Art. 260, § 5, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

382250XKC_BAILNOT.indb 60 12/01/2022 10:53

préparatoires introduisent quelque souplesse sur ce point, impliquant également les autres colocataires dans la recherche (« 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 »[141]).

En Wallonie, privilégiant une formule neutre (« […] le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant […] »[142]), le législateur wallon ne fait pas reposer cette tâche (de trouver un remplaçant) sur le preneur en partance expressément. On imagine dès lors que les autres cocontractants peuvent participer à la quête eux aussi, ce que confirment les travaux préparatoires : « Ces trois mois peuvent être mis à profit par le colocataire sortant, le bailleur ou les autres colocataires pour trouver un remplaçant »[143].

26. 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 à la personne de substitution – puisque « le bailleur et les colocataires non sortants peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant » (Bruxelles)[144] et « le bailleur et ses colocataires [doivent] avoir donné leur agrément sur son remplaçant » (Wallonie)[145] –, ce qui ressuscite le spectre d'un blocage à ce niveau-là. Le risque peut d'autant moins être relativisé qu'un seul refus suffit (qu'il émane des colocataires restants ou du bailleur) pour récuser le changement[146]. Les législateurs régionaux ont-ils pris conscience de ce risque ?

À Bruxelles, la réponse est assurément affirmative. Pour prévenir le danger prédécrit, l'ordonnance du 27 juillet 2017 a ainsi limité le pouvoir des consorts et du bailleur : ils ne peuvent refuser leur agrément que « pour de justes et raisonnables motifs »[147]. En quoi consistent ceux-ci ? Le législateur bruxellois évoque *a minima* la santé financière de l'intéressé : 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 »[148]. Intitulé « De l'égalité de

---

141 Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2016-2017, n° A-488/1, p. 66.

142 Art. 68, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

143 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 105.

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

145 Art. 68, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

146 C'est ce que l'on peut inférer par exemple de la disposition bruxelloise relative à l'avenant à signer par le nouveau colocataire : « Lorsque *l'ensemble des parties* marquent leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire […] » (art. 260, § 6, al. 1er, du Code bruxellois du logement, souligné par nous).

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

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

382250XKC_BAILNOT.indb 61 12/01/2022 10:53

traitement », ledit titre X contient pour sa part les normes anti-discrimination adoptées par la Région bruxelloise en matière de logement. Avec Candice Roussieau, il est permis toutefois de s'interroger : si une pareille faculté de refus (certes encadrée) est reconnue ici aux colocataires à l'occasion du remplacement de l'un d'entre eux, pourquoi ne leur a-t-elle pas également été conférée en cas de *sous-location* (laquelle est décidée par le seul bailleur[149] mais conduit pareillement à installer une nouvelle personne dans le bien coloué) ? « Ceci surprend d'autant plus que la sous-location n'est pas nécessairement de courte durée »[150].

Il en va de même *mutatis mutandis* dans le sud du pays, puisque les colocataires restants et le bailleur ne peuvent refuser leur agrément que « pour de justes motifs »[151]. En quoi consistent ceux-ci ? Le décret reste mutique sur la question, à l'inverse des travaux préparatoires. Ainsi, « peuvent constituer des justes motifs une mésentente entre les colocataires restants et le candidat par exemple, ou encore en l'absence de revenus suffisants du candidat remplaçant »[152]. Quoi qu'il en soit, la remarque de Candice Roussieau à propos de la sous-location[153] est pleinement valable ici aussi.

B. Articulation avec les principes anti-discrimination

27. Que l'on soit à Bruxelles[154] ou en Wallonie[155], la question des ressources financières (du candidat remplaçant) peut officiellement être prise en compte dans la sélection du successeur ; et, à Bruxelles, on soutient même que ce choix doit se faire dans un contexte exempt de toute discrimination[156]. Pourtant, l'appariement de ces deux notions (l'autorisation de la sélection du remplaçant sur la base des revenus et le rappel des principes anti-discrimination) peut avoir quelque chose d'hétérodoxe, convenons-en. C'est qu'il existe parallèlement des règles anti-discrimination[157] à respecter en effet et que, entre autres paramètres, le critère de la « fortune »[158] (du candidat intéressé) est expressément prohibé dans le processus de sélection du preneur ou du

---

149 Art. 230, § 5, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

150 C. Roussieau, « Le bail de colocation en Région wallonne », *op. cit.*, p. 146.

151 Art. 68, al. 2, *in fine*, du décret wallon du 15 mars 2018.

152 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 17.

153 *Cf.* ce qui vient d'être dit sur Bruxelles.

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

155 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 17.

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

157 Titre X du Code bruxellois du logement et décret wallon du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 19 décembre 2008.

158 Art. 192 et 193, 1°, du Code bruxellois du logement et art. 3, 3°, du décret wallon du 6 novembre 2008.

382250XKC_BAILNOT.indb 62 12/01/2022 10:53

colocataire remplaçant ; et le secteur du logement n'y échappe pas[159]. Et, c'est à souligner, ces prescriptions s'appliquent à *l'ensemble* du parc locatif – que le bailleur soit public (*sensu lato*) ou privé dès lors[160].

Ceci étant, au vu des travaux préparatoires bruxellois, les justes et raisonnables motifs (susceptibles de fonder le refus du bailleur et/ou des copreneurs qui demeurent *in situ*) doivent rester « proportionnés et objectivables », le choix lui-même devant se faire par ailleurs « dans le respect de la théorie de l'abus de droit »[161]. 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.

Ceci étant, la contradiction peut n'être qu'apparente entre l'interdiction du critère lié aux ressources et la sélection du remplaçant en fonction de sa solvabilité financière. Les préceptes anti-discrimination ne prohibent en effet pas *toutes* les inégalités de traitement ; celles-ci ne s'avèrent répréhensibles que lorsqu'elles sont dénuées de toute base objective[162]. Aussi, le refus essuyé par le candidat remplaçant ne sera pas considéré comme illégitime si, de manière très objective (voire mathématique), les revenus de l'intéressé ne lui permettent pas de s'acquitter de sa part de loyer[163].

28. En Wallonie spécifiquement, une « mésentente entre les colocataires restants et le candidat » est susceptible de constituer un « juste motif » de refus[164]. On a toutefois là un élément fortement imprégné de subjectivité, qui semble sortir du cercle des considérations strictement objectives admises par les règles anti-discrimination. En tout état de cause, toute raison avancée par le bailleur ou les colocataires à l'appui d'un éventuel refus doit pouvoir ici aussi être soumise à l'appréciation d'un juge.

---

159 On se trouve bien dans le domaine de « l'accès au logement » (art. 192 du Code bruxellois du logement), de « l'accès et la fourniture des biens et services qui sont à la disposition du public » (art. 5, § 1er, 3°, du décret wallon du 6 novembre 2008). *Cf.* aussi « l'accès aux biens et services et la fourniture de biens et services à la disposition du public » (art. 5, § 1er, 1°, de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 30 mai 2007).

160 Voy. notamment l'article 8 de l'ordonnance du 27 juillet 2017, en combinaison avec l'article 200*bis* du Code bruxellois du logement.

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

162 « Toute distinction directe fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination directe, *à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires* » (art. 195 du Code bruxellois du logement, souligné par nous). « Toute distinction directe fondée sur la nationalité ou sur l'un ou plusieurs des critères protégés visé à l'article 3, 3°, constitue une discrimination directe, *à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires* » (art. 7, § 2, al. 1er, du décret wallon du 6 novembre 2008, souligné par nous).

163 Le loyer absorbant davantage que 35 % ou 40 % de ses revenus par exemple.

164 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 17.

382250XKC_BAILNOT.indb 63 12/01/2022 10:53

C. Nature de l'obligation (de trouver un remplaçant)

29. *Quid* du 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 débition de l'indemnité susdécrite) si ses démarches s'avèrent infructueuses, *sans* que l'insuccès soit de son chef ? Son obligation, en définitive, est-elle de moyens ou de résultat ?

30. À Bruxelles, l'obligation doit uniquement être de moyens, affirme le texte de loi, qui aménage une échappatoire pour le colocataire méritant mais malchanceux ; ainsi le législateur ordonnanciel[165] offre-t-il au preneur sur le départ la possibilité de « démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire »[166]. 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 ni de la demande.

31. En Wallonie, en revanche, aucune « soupape » de ce type n'est organisée ; on ne peut qu'en conclure que l'obligation, ici, est de résultat (si l'on entend toutefois éluder l'indemnité[167]). Pareille rigueur semble inopportune cependant, 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 ni de la demande.

Ceci étant, rien n'empêche les parties de trouver un remplaçant *après* les trois mois, moyennant ici aussi l'accord de tous[168]. Il reste à voir si l'indemnité payée par le colocataire parti sans qu'ait été trouvé un remplaçant dans le délai requis[169] pourrait être restituée à due proportion.

D. Obligations du colocataire entrant

32. Une fois accepté, quelles démarches contractuelles doit accomplir le colocataire de substitution ?

---

165 Art. 260, § 5, al. 1er, et § 7, du Code bruxellois du logement.

166 Judicieusement, les travaux préparatoires précisent l'acception à donner 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. ord. 2016-2017, n° A-488/1, pp. 65 et 66).

167 Due en vertu de l'article 68, alinéa 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

168 B. Kohl et C. Baré, « Réforme du bail en Région wallonne : le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *op. cit.*, p. 97.

169 Voy. *infra*, n° 35.

382250XKC_BAILNOT.indb 64 12/01/2022 10:53

33. À Bruxelles, le colocataire remplaçant s'engage, une fois dans la place, à respecter les prescrits issus du pacte de colocation[170] (décrit plus loin[171]) et à en signer une « adaptation formelle »[172]. En sus, il devra signer un avenant au contrat de bail initial[173] ; « l'objectif est d'éviter de devoir signer (et donc négocier) un nouveau bail à chaque changement de colocataire et d'assurer la stabilité du contrat initial »[174]. En tout cas, le paraphe apposé au bas de l'avenant par le nouveau colocataire emporte « adhésion automatique » de l'intéressé aux conditions du contrat de bail ainsi qu'audit pacte de colocation[175].

Un régime particulier est-il prévu concernant l'état des lieux ? Corriger ce document s'avère en effet nécessaire si l'on veut éviter en fin de bail de porter à la charge du colocataire parti des dégâts commis en réalité par le nouvel arrivé ultérieurement (ou, à l'inverse, d'imputer à ce dernier des dégâts perpétrés par son prédécesseur). Certes, l'ordonnance n'impose rien en ce sens (contrairement au décret wallon sur le bail[176]), mais « le pacte [de colocation] 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 »[177].

34. En Wallonie, la personne qui prend la place du colocataire parti « succède à ses droits et obligations »[178], non sans logique, et ce, jusqu'à l'échéance de la convention. Ces droits et obligations incluent-ils également ceux qui sont tirés du pacte de colocation ? Oui, répond l'auteur du texte[179]. Il reste qu'il faut formaliser contractuellement ce changement ; pour ce faire, le législateur a privilégié la voie de *l'avenant*, qui permet de ne pas rouvrir une négociation sur le contenu même du contrat à chaque modification de la composition du public des copreneurs[180]. En tout cas, l'avenant doit être signé non seulement par le remplaçant mais aussi par toutes les parties (restantes) au bail[181]. Et, par dérogation à la règle générale afférente au contrat de location

---

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

171 Voy. *supra*, le commentaire sous l'article 261 du Code bruxellois du logement.

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

173 Art. 260, § 6, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

174 B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 913. Il n'est toutefois pas interdit aux parties de profiter de la passation de l'avenant pour introduire, de manière unanime, l'une ou l'autre modification dans leur régime contractuel.

175 Art. 260, § 6, al. 2, du Code bruxellois du logement.

176 Art. 70, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

177 Art. 261, § 2, du Code bruxellois du logement.

178 Art. 69, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

179 « Cela vaut tant pour les droits et obligations qui naissent du contrat de colocation que ceux qui naissent du pacte de colocation » (projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 17).

180 Art. 69, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

181 *Cf.* l'expression « les parties » mobilisée par l'article 69, alinéa 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

382250XKC_BAILNOT.indb 65 12/01/2022 10:53

lui-même[182], l'enregistrement de l'avenant repose non pas sur le bailleur mais sur le remplaçant[183].

Répondant de l'ensemble des obligations du preneur tout au long du bail, cette sûreté que constitue la garantie locative est à libérer à la fin du contrat seulement (et pas avant). Or, le colocataire parti sera, à ce moment-là, « libéré » de toutes ses obligations liées au bail[184] et, corrélativement, le remplaçant aura « succédé » aux droits et obligations de ce dernier[185]. Comment s'assurer dès lors que le nouveau copreneur n'aura pas à indemniser le bailleur pour des dégâts que son *prédécesseur* aurait causés dans le bien loué ? Ou l'inverse ? En dressant un « avenant à l'état des lieux », prévoit le décret wallon[186], soucieux que soit clichée en quelque sorte cette situation intermédiaire ; et ce document couvrira aussi bien les parties privatives que les espaces communs. Qui supportera les frais de cet avenant ? Le colocataire en partance, lequel peut néanmoins partager le coût avec son éventuel remplaçant[187]. Cette solution permet en tout cas d'épargner le bailleur (mis à contribution en temps normal[188]), qui n'a pas à pâtir pécuniairement de la décision dudit colocataire de s'en aller ; un raisonnement analogue vaut aussi pour les colocataires restants.

Enfin, « l'arrivée de tout nouveau colocataire » emporte rédaction d'un « avenant au pacte de colocation »[189].

§ 4. En cas d'absence de remplaçant

35. Que se passe-t-il si aucun colocataire de substitution n'a été trouvé (ou s'il n'a pas été accepté – *et* par le bailleur *et* par les colocataires restants) ? Voire, si le copreneur désireux de quitter les lieux ne s'est même pas préoccupé d'en chercher un ? Les Régions empêchent-elles alors tout départ ?

À Bruxelles, non. Le législateur bruxellois n'entend en effet pas bloquer les éventuelles velléités de partir dans le chef de colocataires. Et entrave il n'y a pas parce que, en cas de départ sans qu'ait été trouvé – ou accepté – un remplaçant, « les obligations pour le futur colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'expiration du congé », autorise l'ordonnance du 27 juillet 2017[190]. Concrètement, le colocataire sortant reste

182 Art. 53 du décret wallon du 15 mars 2018.

183 Art. 69, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

184 Art. 68, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

185 Art. 69, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

186 Art. 70, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

187 Art. 70, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

188 « Les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement *et à frais communs*. » (art. 27, § 1er, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018, souligné par nous)

189 Art. 72, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

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

382250XKC_BAILNOT.indb 66 12/01/2022 10:53

tenu une demi-année encore après son départ, et plus après. 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. Il est vrai, toutefois, que le bailleur n'est pas *obligé* de cibler le colocataire qui a quitté les lieux. Ce dernier aura malgré tout bourse à délier, très vraisemblablement. Certes, il n'est pas obligatoire non plus que le colocataire restant ayant réglé seul l'entièreté du loyer se retourne contre le consort parti (entre autres contributeurs). Dans les faits, c'est ce qui risque pourtant d'arriver – de manière systématique. C'est 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 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.

En Wallonie, une réponse analogue s'impose. Même « à défaut d'agrément » du remplaçant (de la part du bailleur et des consorts), le colocataire en partance « est libéré de ses obligations » à l'issue de son congé[191]. Seule condition : « le paiement d'une indemnité, équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer, à ses colocataires »[192]. Il reste à voir comme déjà dit[193], dans l'hypothèse où les parties auraient trouvé un remplaçant *après* le délai requis, si cette indemnité pourrait être restituée à due proportion.

36. Une réflexion davantage prospective doit s'initier ici. En ce qu'elle autorise le colocataire à se défaire de ses devoirs en payant, cette logique purement financière (en cours dans chacune des trois Régions) n'est certes pas sans mérites, en termes d'efficacité et de souplesse notamment. Elle permet également « d'éviter de judiciariser 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 »[194].

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 ; de la sorte, on peut forcer la main de ses coreligionnaires, lesquels ont peut-être des motifs parfaitement légitimes de contester tel ou tel locataire de remplacement (et qui n'auront d'autre choix, par la suite, que de vivre avec lui). Ensuite, racheter ainsi sa liberté demande des moyens et n'est pas à la portée de toutes les bourses.

---

191 Art. 68, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

192 Art. 68, al. 3, *in fine*, du décret wallon du 15 mars 2018.

193 N° 31.

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

382250XKC_BAILNOT.indb 67 12/01/2022 10:53

37. Le colocataire parti ayant payé l'indemnité est-il déchargé en sus des obligations liées au *pacte de colocation* ?

À Bruxelles, non. Le preneur n'est (le cas échéant) déchargé que des obligations « résultant du bail » expressément[195]. Qu'en est-il dès lors de ses devoirs issus du *pacte de colocation ?* Ils restent à sa charge, si le pacte ne prévoit pas l'inverse[196].

La réponse est affirmative par contre dans le sud du pays. Dans la mesure où, là, c'est « de ses obligations » en général que le copreneur ayant réglé l'indemnité est « libéré »[197], il est permis de supposer que celles-ci englobent les devoirs tirés du pacte. *Mutatis mutandis*, l'auteur du décret, interprétant la disposition suivant laquelle la personne qui prend la place du colocataire parti « succède à ses droits et obligations »[198], précise que ces droits et obligations couvrent également ceux qui sont tirés du pacte de colocation[199], comme on l'a vu[200].

Sous-section 2
Situations particulières

§ 1. La résiliation anticipée collective dans le chef des preneurs

A. La règle

38. « Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé doit être signé par chacun d'entre eux », expliquent l'ordonnance du 27 juillet 2017[201] et, dans une formulation légèrement différente[202], le décret wallon du 15 mars 2018[203]. La chose semble tomber sous le sens cependant. N'y a-t-il rien d'autre dès lors à inférer de cette disposition ? Si ! Il faut comprendre par là que quand la totalité des preneurs désire s'en aller, il ne sert à rien de continuer le bail ; celui-ci doit s'arrêter, fût-ce avant terme. Dit autrement, le texte instaure une possibilité de résiliation anticipée *collective* dans le chef des preneurs. Mais, pour s'assurer qu'aucun preneur ne revendiquera par la suite la poursuite du bail à son seul profit, le congé doit être endossé par tous[204].

---

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

196 B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 915.

197 Art. 68, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

198 Art. 69, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

199 « Cela vaut tant pour les droits et obligations qui naissent du contrat de colocation que ceux qui naissent du pacte de colocation » (projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 17).

200 N° 37.

201 Art. 260, § 1er, première phrase, du Code bruxellois du logement.

202 Sont omis les mots « en même temps », sans que l'idée générale de la phrase s'en trouve altérée.

203 Art. 67 du décret wallon du 15 mars 2018.

204 B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 911.

382250XKC_BAILNOT.indb 68 12/01/2022 10:53

On imagine, en effet, que ces dispositions traitent bien de l'éventualité du départ *anticipé*, et non de l'arrivée de la convention au terme prévu. Du reste, les travaux préparatoires du texte bruxellois précisent que « l'article 260 [du Code bruxellois du logement] vise à faciliter les modalités du départ d'un colocataire ou de l'ensemble d'entre eux » et que dans l'hypothèse où l'intégralité des colocataires souhaite partir, « il s'agit de mettre fin au bail »[205]. On ne mobiliserait pas ce vocabulaire pétri de détermination pour, simplement, régler la question de l'échéance normale du contrat. Du reste, cet article 260 porte comme intitulé général « Renon/sortie anticipée ».

39. Une remarque conclusive peut encore être faite[206]. D'abord, le caractère simultané du congé collectif[207] oblige le preneur qui aurait déjà donné son congé (mais dont le délai de préavis n'a pas encore expiré) à le répéter, histoire de le rendre concomitant à celui des consorts. Pour autant, les textes régionaux n'obligent pas les colocataires à couler leur volonté dans un écrit unique.

B. Le renvoi à des régimes généraux

40. Entre autres questions, quelle doit être la forme de la communication (par voie recommandée par exemple) de ce renon collectif ? *Quid* par ailleurs du moment où il faut l'adresser ? Qu'en est-il ensuite du délai de préavis à respecter ? Et y a-t-il une éventuelle indemnité à acquitter ? Etc.

41. À Bruxelles, l'ordonnance précise que « dans ce cas [du congé donné par l'ensemble des copreneurs], les règles applicables au renon sont celles prévues par le régime applicable déterminé selon l'article 258 »[208]. Dit autrement, ces règles ne sont pas à trouver dans le chapitre spécifique sur la colocation, mais bien dans les régimes plus généraux évoqués par cet article 258 du Code bruxellois du logement. Pour rappel, cette dernière disposition indique le régime qu'il y a lieu d'appliquer à la colocation[209] : bail de résidence principale (accompagné du droit commun du bail) ou droit commun seul ?

Pareille interprétation soulève cependant plusieurs difficultés. D'abord, on ne va pas bien loin avec « les règles applicables au renon », sans plus de précision. Vise-t-on simplement par là la forme de l'envoi du renon (par voie recommandée par exemple) ? Ou, plus fondamentalement, la possibilité même de donner un congé anticipé ? Ou le moment où il faut l'envoyer ? Ou le délai

---

205 Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2016-2017, n° A-488/1, p. 64.

206 Inspirée de B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 910.

207 « [...] en même temps », précise-t-on même à Bruxelles (art. 260, § 1er, première phrase, du Code bruxellois du logement), comme on l'a vu.

208 Art. 260, § 1er, seconde phrase, du Code bruxellois du logement.

209 En plus du chapitre V du titre XI du Code bruxellois du logement, consacré à la colocation.

382250XKC_BAILNOT.indb 69 12/01/2022 10:53

de préavis qu'il fait courir ? Ou l'éventuelle indemnité à acquitter ? Ou tout à la fois ? Etc. Le législateur n'en dit mot, alors qu'il s'agit de points essentiels.

La seconde difficulté tient à l'ampleur de l'emprunt. Concernant deux de ces questions, en effet (sur la possibilité même de donner un congé anticipé et le moment où il faut l'envoyer), le renvoi aux principes généraux ne doit pas faire oublier la première phrase du paragraphe premier de l'article 260 (« Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé doit être signé par chacun d'entre eux »). Même s'il pourrait être rendu davantage explicite, le souhait du législateur se laisse percevoir : la résiliation anticipée collective est un véritable droit et le congé doit pouvoir alors être donné à tout moment. Décider autrement reviendrait à fouler aux pieds l'esprit du présent article de loi, semble-t-il. Peut-on toutefois, dans le même registre, aller jusqu'à considérer que le législateur ne souhaite pas infliger une indemnité aux colocataires en partance groupée ? Malheureusement, le caractère passablement laconique de la phrase en question ne permet pas de lever le doute.

Troisième problème : le renvoi éventuel au régime du bail de résidence principale contredit frontalement le contenu même de l'article 258 du Code bruxellois du logement. N'y lit-on pas en effet, en termes choisis, que c'est « à l'exception des dispositions relatives à la résiliation du bail par le preneur » que ce régime s'appliquera à la colocation[210] ?

Une dernière difficulté est à mettre en exergue : on pourrait croire que le droit commun du bail[211] n'aborde *pas* la thématique de la résiliation anticipée (sauf de manière très incidente[212]) parce que, au vu de l'ordonnance du 27 juillet 2017, la question elle-même de la durée du bail semble exclusivement réglée aujourd'hui par le régime du bail de résidence principale[213]. Il convient toutefois de garder à l'esprit que l'ordonnance n'abroge pas en bloc le droit commun fédéral ; au sein de celui-ci, les dispositions relatives à la durée du bail et du congé[214] ont été conservées par le législateur bruxellois[215].

42. Le texte wallon, pour sa part, garde le silence sur ces points, pourtant essentiels. On suppose alors qu'il faut puiser dans les principes généraux du décret wallon. Les travaux préparatoires le confirment : « Ainsi, si les règles relatives à la résidence principale sont applicables au contrat de colocation en exécution de l'article 65, l'ensemble des colocataires sera tenu de signer le congé prévu dans l'article 55. Il en résulte notamment que les colocataires peuvent toujours mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis

210 Art. 258, § 1er, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

211 Régime qui s'applique, seul, si aucun des copreneurs n'a affecté les lieux à sa résidence principale.

212 En matière d'enregistrement (art. 227, al. 2, du Code bruxellois du logement) ou de sous-location (art. 230, § 5, al. 9 et 10, du Code bruxellois du logement) par exemple.

213 Aux art. 237 et s.

214 Art. 1736 et s. C. civ.

215 Lire en creux l'article 16, § 3, alinéa 1er, de l'ordonnance du 27 juillet 2017.

382250XKC_BAILNOT.indb 70 12/01/2022 10:53

de trois mois donné conjointement, et le payement d'une indemnité, le cas échéant. »[216]

Attention : si aucun des copreneurs n'a affecté les lieux à sa résidence principale, c'est le droit commun qui s'applique, on l'a dit[217]. Or, et malgré que la question de la durée du bail soit réglée de manière emblématique par le régime du bail de résidence principale (à l'article 55 du décret wallon), le droit commun conserve des dispositions relatives à cette question ainsi qu'au congé[218] ; ce sont ces dernières qu'il faudra mobiliser, même si elles sont peu usitées d'ordinaire. Par surcroît, ledit article 55 ne fait *pas* partie des dispositions (issues du régime du bail de résidence principale) importées automatiquement dans la sphère de la colocation[219].

§ 2. La résiliation anticipée dans le chef du bailleur

43. En matière de résiliation anticipée, commençons par rappeler que le bailleur conserve intactes[220] les facultés qu'il tire du régime du bail de résidence principale notamment[221]. En sus, l'ordonnance bruxelloise et le décret wallon ont instauré une sorte de contre-préavis à son profit, décliné (légèrement) différemment suivant les Régions.

À Bruxelles, lorsqu'une certaine proportion de colocataires (la moitié) a décidé de donner congé, le bailleur reçoit en effet la faculté de partir à son tour avant terme, moyennant l'envoi un congé de six mois (« 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. »[222]).

Le régime est similaire en Wallonie, si ce n'est que c'est la moitié « au moins » des copreneurs qui est visée et que le contre-congé du bailleur doit être adressé

---

216 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 17.

217 N° 14.

218 Art. 29 et s. du décret wallon du 15 mars 2018.

219 On avait là, pour rappel, « les articles 56, 58, § 3, 59 et 63 » du décret, afférents respectivement à la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles, à la révision des frais et charges forfaitaires (ou leur conversion en frais et charges réels), au précompte immobilier et à la transmission du bien loué ; voy. l'article 65, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

220 Car seules « les dispositions relatives à la résiliation du bail par le *preneur* » sont exclues en cas d'affectation du bien à la résidence principale d'un des colocataires (art. 257 du Code bruxellois du logement, souligné par nous). Et « sans préjudice des dispositions du présent chapitre, si, avec l'accord exprès de tous les colocataires et du bailleur, un des colocataires affecte le bien à sa résidence principale, *les autres dispositions du chapitre 3 s'appliquent également* » (art. 65, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018, souligné par nous).

221 *Cf.* l'article 237, §§ 2 à 4, et l'article 238, alinéa 4, troisième phrase, du Code bruxellois du logement. Voy. aussi l'article 55, §§ 2, 3, 4 et 6, al. 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

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

382250XKC_BAILNOT.indb 71 12/01/2022 10:53

dans le mois de l'envoi (à lui) du congé du dernier colocataire (« Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire. »[223]).

44. Les instruments régionaux pâtissent cependant d'ambiguïtés multiples. D'abord, seuls les « colocataires signataires du bail » sont ici concernés, ce qui désigne les parties au contrat originel. Or, il se peut que *d'autres preneurs* les aient remplacés en cours de contrat, en signant un avenant le cas échéant[224]. Dans la rigueur du texte, cependant, il ne semble pas possible de les prendre en considération pour l'application de cette disposition[225]. « On aurait mieux compris que le bailleur puisse mettre fin au bail si son nombre de preneurs s'était vu diminué de moitié sans être remplacé, car en pareil cas, le bailleur court un risque de voir ses loyers et charges non payés par les colocataires restants, pour qui la charge du bail est devenue d'autant plus lourde. »[226]

Ensuite, la présente possibilité de « contre-préavis » a ceci de particulier qu'elle fait courir un délai *plus long* (six mois[227]) que celui auquel le préavis initial est astreint (deux mois à Bruxelles[228], trois en Wallonie[229]) ; or, l'institution du contre-préavis sert d'abord à permettre au récipiendaire d'un congé à quitter les lieux *avant* l'expiration du délai ouvert par ledit congé[230]. Cette incongruité s'explique peut-être à Bruxelles par le fait que la procédure (complexe) de résiliation anticipée ouverte au copreneur peut conduire à garder actives les obligations locatives de ce dernier jusqu'à six mois après l'expiration de son préavis de deux mois[231] ; en Wallonie (qui ne connaît pas ce dernier régime[232]), l'incompréhension demeure par contre.

---

223 Art. 71 du décret wallon du 15 mars 2018.

224 Par application de l'article 260, § 6, du Code bruxellois du logement et de l'article 69, alinéa 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

225 *Cf.* B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 908.

226 V. Defraiteur, « Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale. L'ordonnance du 27 juillet 2017 et le Code bruxellois du logement », *in Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, la Charte, 2019, p. 141.

227 Art. 260, § 4, du Code bruxellois du logement et art. 71 du décret wallon du 15 mars 2018.

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

229 Art. 68, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

230 Pour le bail de résidence principale, par exemple, le preneur a reçu licence de partir moyennant un préavis d'un mois dans l'hypothèse où, moyennant préavis de six mois ici, le bailleur a résilié le bail de neuf ans anticipativement (art. 237, § 5, al. 3, du Code bruxellois du logement et art. 55, § 5, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018).

231 Art. 260, § 7, seconde phrase, du Code bruxellois du logement.

232 Lequel régime est remplacé là par l'obligation du copreneur en partance de verser aux consorts une indemnité équivalente à trois fois sa part de loyer mensuel (art. 68, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018).

382250XKC_BAILNOT.indb 72 12/01/2022 10:53

45. Différant sur certains points de son homologue wallon, l'ordonnance bruxelloise souffre d'autres imperfections encore (que le décret du 15 mars 2018 a pu éviter, notamment parce qu'il lui est postérieur chronologiquement[233]). *Primo*, 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 intact son droit au contre-préavis s'il n'a pas réagi quand ce ratio a atteint la moitié exactement (pour la dépasser ensuite). À cet égard, la Wallonie dispose : « la moitié au moins »[234].

Secundo, l'ordonnance semble limiter l'expédition du congé du bailleur à ceux des colocataires qui ont résolu de partir[235] ; or, c'est à *l'ensemble* des signataires que cette information doit être communiquée. Sur cet aspect, le libellé plus neutre ou impersonnel privilégié en Wallonie se révèle aussi plus englobant[236].

Tertio, une absence est à épingler à Bruxelles : le législateur n'a nullement limité le droit du bailleur dans le temps. On en déduit que celui-ci peut l'exercer n'importe quand ; et, puisqu'il peut être donné à tout moment, ce congé tombe sous le coup de l'article 231 du Code bruxellois du logement. Que les nouveaux entrants aient conscience du risque et, le cas échéant, sollicitent la conclusion d'un nouveau bail[237]. Par contraste, la Région wallonne a utilement précisé : « Dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire […]. »[238]

Section 5
Pacte de colocation

Sous-section 1
Signature obligatoire

46. On recommande traditionnellement aux colocataires de couler leurs différentes règles de cohabitation[239] dans un document (appelé « pacte de colocation » en règle), qu'ils signent tous et qui, de ce fait, devient opposable entre

233 Et que, très concrètement, le législateur wallon a pu s'inspirer du texte bruxellois déjà adopté. Voy., entre autres exemples, les dispositions décrétales relatives aux modes alternatifs de règlement des conflits ainsi qu'au bail glissant (art. 51 et 85 du décret wallon du 15 mars 2018 respectivement).

234 Art. 71 du décret wallon du 15 mars 2018.

235 « 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, du Code bruxellois du logement, souligné par nous).

236 « […] le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé […] » (art. 71 du décret wallon du 15 mars 2018).

237 Voy. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 909.

238 Art. 71 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

239 Comment répartir le loyer ? Qui paie les charges ? Qui contracte l'assurance incendie ? Etc.

382250XKC_BAILNOT.indb 73 12/01/2022 10:53

eux (mais pas au bailleur, non invité à le parapher d'ailleurs). « Convention conclue entre les colocataires qui fixe leurs droits et devoirs réciproques » (Wallonie)[240], ce pacte est dressé « afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat » (Bruxelles)[241]. Jusqu'ici, la conclusion d'un pacte de colocation – pour essentiel que soit cet outil – ne relevait d'aucune obligation.

Dans ce cadre, peu coercitif, comment se sont positionnés les législateurs bruxellois et wallon ? De manière très réglementaire ! Voilà en effet les colocataires *contraints* désormais de passer entre eux un tel document, puisqu'ils « établissent un pacte de colocation » à Bruxelles[242] et « signent un pacte de colocation » en Wallonie[243] ; ce document est « obligatoire pour qu'il s'agisse d'une colocation », appuie l'auteur du texte wallon[244]. Du reste, on l'a vu[245], le départ anticipé d'un colocataire entraîne une « adaptation formelle du pacte » (endossée par tous) à Bruxelles[246] et, dans le sud du pays, « l'arrivée de tout nouveau colocataire » emporte rédaction d'un « avenant au pacte de colocation »[247]. Pour rappel, enfin, le pacte est inclus dans la définition même du bail de colocation[248].

47. 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 plus spontanées (ou les plus modestes) – l'établissement d'un tel document ? Ce dernier est tout sauf anodin dès lors qu'il engage juridiquement chacun des preneurs et peut, 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 régler à Bruxelles les « modalités pratiques » de la vie en commun[249] ; et, en Wallonie, il « relève essentiellement des règles du savoir-vivre », selon les travaux préparatoires[250]. Faut-il vraiment aller, partout, jusque dans ce détail-là ? En tout cas, avertit Ingrid Plancqueel, le pacte

240 Art. 2, 4°, du décret wallon du 15 mars 2018.

241 Art. 261, § 1er, du Code bruxellois du logement.

242 Art. 261, § 1er, du Code bruxellois du logement.

243 Art. 72, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

244 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 6.

245 N° 33 et n° 34 respectivement.

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

247 Art. 72, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

248 Art. 2, § 1er, 34°, du Code bruxellois du logement et art. 2, 2°, du décret wallon du 15 mars 2018. *Cf. supra*, n° 6.

249 Art. 261, § 1er, du Code bruxellois du logement.

250 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 106. Notons toutefois que ce commentaire a été fait à l'époque où il était encore prévu de scinder le pacte en deux parties, dont l'une avait vocation à contenir « les règles relatives aux relations quotidiennes entre les colocataires ».

382250XKC_BAILNOT.indb 74 12/01/2022 10:53

n'a « évidemment » pas pour « but de s'immiscer dans les relations purement personnelles (voire intimes) des colocataires »[251].

48. Le bailleur est-il en droit d'obtenir copie du pacte de colocation ? La réponse n'évite pas l'ambiguïté. D'un côté, le pacte ne regarde *pas* le bailleur ; en prendre connaissance se ferait dès lors au mépris de la protection élémentaire de la vie privée des preneurs[252]. De l'autre, ce document est inclus dans la définition même de colocation, on l'a vu[253] ; et, au regard de celle-ci[254], il suffit que l'un des copreneurs s'abstienne de signer le pacte pour que soit mis hors-jeu le régime de la colocation. Or, il intéresse évidemment le bailleur de connaître le régime juridique qui s'attache à la relation locative qu'il noue avec les preneurs[255]. En clair, une précision législative s'indique ici.

49. Que se passe-t-il si les copreneurs ne signent *pas* de pacte de colocation (soit qu'ils ignoraient ce devoir, soit que cette absence est assumée) ? Comme expliqué plus haut[256], le pacte n'est pas seulement une exigence imposée aux copreneurs ; de la définition donnée par les législateurs bruxellois[257] et wallon[258] au bail de colocation, il découle que ce document est érigé en *élément constitutif* de ce type de bail. On a là un élément auquel est subordonnée la validité même du contrat de colocation. Autrement dit : pas de bail de colocation sans pacte. Une conséquence s'en dégage : il suffit aux preneurs qui n'entendent pas se soumettre au régime de la colocation de s'abstenir de rédiger de pacte. « La conclusion de ce pacte de colocation est un élément constitutif du bail de colocation telle que le prévoit la définition à l'article 2, 2° », confirme l'auteur du texte wallon, qui en tire la même conclusion : « En cas d'absence de pacte de colocation entre

---

251 I. Plancqueel, « La colocation : une réalité sociale en expansion », *op. cit.*, p. 261.

252 Droit expressément protégé par l'article 22 de la Constitution.

253 N° 6.

254 « Colocation : 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. » (art. 2, § 1er, 34°, du Code bruxellois du logement) « Bail de colocation : la location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail. Il est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur. L'habitation prise en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires. » (art. 2, 2°, du décret wallon du 15 mars 2018)

255 B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 919.

256 N° 6.

257 « 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* [...]. » (art. 2, § 1er, 34°, du Code bruxellois du logement, souligné par nous)

258 « La location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation [...]. » (art. 2, 2°, du décret wallon du 15 mars 2018)

382250XKC_BAILNOT.indb 75 12/01/2022 10:53

les preneurs, les dispositions applicables au bail seront celles reprises dans le tronc commun. »[259]

En dépit de la nature impérative (intégralement) associée à ce régime[260], la chose ne paraît pas trop heurtante à Bruxelles où, de toute façon, les parties « optent » pour le bail de colocation[261], lequel ne s'applique par ailleurs que « pour autant que les parties [y] consentent »[262]. En revanche, cette éventualité est incontestablement problématique en Wallonie dans la double mesure où le législateur décrétal a lui aussi doté ledit régime colocatif d'un clair caractère impératif[263] et où, surtout, il n'appartient pas aux parties de décider de se soumettre ou non au régime de la colocation.

Ce qui semble probable, en tout cas, c'est que les parties auront tôt fait d'effectuer leur évaluation comparative et privilégieront massivement sans doute le corps de normes le moins strict, dans une sorte de « forum shopping » inédit. Singulière manière pour un législateur de promouvoir un régime particulier et censé prévaloir sur toute disposition conventionnelle contraire… 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 spécifiques pour le bail de colocation[264]. En tout cas, ce dispositif mal dégrossi inspire à Candice Roussieau « une crainte : celle de ne pas voir le régime du bail de colocation appliqué en pratique, compte tenu du choix du législateur de ne pas l'imposer de manière générale aux baux à pluralité de preneurs »[265].

50. En Wallonie spécifiquement, le pacte de colocation doit être conclu entre les colocataires « au plus tard le jour de la signature du contrat de bail », lit-on dans la définition du bail de colocation[266]. Or, cette précocité a de quoi surprendre. Si le but, par-là, est de permettre au bailleur de s'engager en toute connaissance de cause, en n'ignorant rien des modalités du vivre-ensemble des colocataires, on se permet de faire observer que ledit pacte ne regarde jamais que les preneurs. Comme on le verra, ce document règle de manière horizontale les droits et obligations des colocataires vis-à-vis d'eux-mêmes (en termes de remboursement de loyer, de division des charges, etc.), sans qu'il puisse influer directement sur le rapport vertical qui les lie au bailleur. Le bailleur n'est pas partie au pacte de colocation, lequel ne lui est pas opposable. À titre surabondant, imposer la simultanéité des signatures du pacte et du bail peut manquer de consistance dans la mesure où le législateur

259 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 18.

260 Art. 216 du Code bruxellois du logement.

261 Art. 2, § 1er, 34°, du Code bruxellois du logement.

262 Art. 257 du Code bruxellois du logement.

263 Art. 74 du décret wallon du 15 mars 2018.

264 Pour le surplus, voy. *supra*, n° 7.

265 C. Roussieau, « Le bail de colocation en Région wallonne », *op. cit.*, p. 151.

266 Art. 2, 2°, du décret wallon du 15 mars 2018.

382250XKC_BAILNOT.indb 76 12/01/2022 10:53

wallon[267] a décidé de reprendre la disposition du Code civil[268] autorisant un décalage dans le temps entre la signature du contrat et l'établissement de l'état des lieux – qui peut se faire *après* l'entrée du preneur dans le logement (jusqu'à un mois plus tard)[269].

Sous-section 2
Contenu

§ 1. Description

51. Pour ce qui est maintenant du contenu du pacte de colocation, à Bruxelles, l'article 261 du Code du logement s'est montré peu disert. Tout juste y apprend-on que le pacte de colocation sert à « formaliser les aspects de la vie en communauté »[270], qu'il est appelé à traiter des « modalités pratiques de ce mode d'habitat »[271] 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 »[272]. Heureusement, l'article 2, § 1er, 35°, du même Code se fait plus loquace[273], 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 détails[274].

---

267 Art. 27, § 1er, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

268 Art. 1730, § 1er, al. 1er, C. civ.

269 *Cf.* N. Bernard, « Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation », *op. cit.*, p. 53.

270 Art. 261, § 1er, du Code bruxellois du logement.

271 Art. 261, § 1er, du Code bruxellois du logement.

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

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

274 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 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. ord. 2016-2017, n° A-488/1, pp. 69 et 70).

382250XKC_BAILNOT.indb 77 12/01/2022 10:53

Par ailleurs, le colocataire qui remplace un preneur parti prématurément doit marquer son accord sur les règles définies au sein du pacte de colocation[275], on l'a vu[276]. Ensuite de quoi, une « adaptation formelle » de cet instrument est à signer par les (autres) colocataires[277] ; il n'est pas exclu que, à cette occasion, les intéressés modifient quelque peu le régime qui les lie.

52. On s'est montré plus disert en Wallonie. « À tout le moins », le pacte de colocation arrête la répartition entre colocataires du loyer (lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail) et des charges (communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles), l'inventaire des biens meubles (précisant leur propriétaire), les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement (relatifs aux charges) et d'assurance (afférents au bien loué), les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, les conditions de constitution et de libération de la garantie locative et, enfin, les modalités de résolution des conflits entre les copreneurs[278]. Ces différents points *doivent* apparaître dans le pacte ; et, déjà longue, cette liste ne constitue qu'un socle minimum en quelque sorte puisque le pacte règle « à tout le moins » ces questions-là, ce qui signifie que d'autres thématiques peuvent encore s'y greffer.

Par ailleurs, le colocataire qui remplace un preneur parti prématurément doit marquer son accord sur les règles définies au sein du pacte de colocation et, formellement, un « avenant » doit être rédigé (et paraphé par tous)[279], on l'a vu[280]. Il n'est pas exclu que, à cette occasion, les intéressés modifient quelque peu le régime qui les lie.

§ 2. Questionnements

A. Quels thèmes à traiter, et comment ?

53. Le premier questionnement afférent au pacte tient à l'énumération des différents sujets à traiter : cette liste est-elle impérative ou simplement indicative ? D'un côté, l'article 261, § 2, du Code confère un caractère 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… »). D'un autre côté, l'article 2, § 1er, 35°, du même Code 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 »,

275 Art. 260, § 5, al. 2, du Code bruxellois du logement.
276 N° 33.
277 Art. 261, § 3, du Code bruxellois du logement.
278 Art. 72, al. 4, du décret wallon du 15 mars 2018.
279 Art. 72, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.
280 N° 34.

382250XKC_BAILNOT.indb 78 12/01/2022 10:53

ce qui signifie que d'autres thématiques peuvent encore se greffer sur ce document. Et les travaux préparatoires vont dans le même sens – extensif[281]. Il n'en va pas différemment en Wallonie, où « le pacte fixe à tout le moins » les sujets énumérés par l'article 72, alinéa 4, du décret du 15 mars 2018 ; pareil libellé atteste à la fois du caractère obligatoire de l'inclusion de ces thèmes dans le pacte et de la nature non finie de ce répertoire.

Au final, le contenu du pacte paraît fort balisé par les législateurs ordonnancien et décrétal. 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[282].

54. Dans ce cadre donné (et à l'intérieur des thématiques imposées), les colocataires disposent-ils d'une marge de manœuvre pour imaginer le contenu de leur pacte de colocation ? L'affirmative s'impose, à notre estime ; les copreneurs sont même fondés à compléter ce qu'imposent déjà l'ordonnance du 27 juillet 2017 et le décret wallon du 15 mars 2018, en alourdissant les obligations qu'ils ont les uns vis-à-vis des autres[283]. En ce qui concerne « les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire »[284], la ministre bruxelloise du Logement[285] par exemple a expliqué : « Ces conditions [légales] sont des exigences *a minima*, les colocataires demeurant pour le reste libres de préciser les modalités qui doivent encadrer le départ anticipé de l'un d'entre eux au sein du pacte de colocation. »[286]

En aucune manière, toutefois, le pacte ne saurait aboutir à *contredire* une disposition de l'ordonnance (ou du décret), entièrement (ou très largement) revêtue du manteau de l'impérativité[287], répétons-le. C'est ce qu'exprime (en termes clairs) la ministre wallonne du Logement[288], à propos du même sujet : « Ces modalités [du pacte] sont complémentaires au régime impératif

---

281 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 » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2016-2017, n° A-488/1, p. 69). Et la longue énumération qui suit (voy. note infrapaginale précédente) 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. ord. 2016-2017, n° A-488/1, p. 69).

282 Art. 216 du Code bruxellois du logement et art. 74 du décret wallon du 15 mars 2018.

283 Voy. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 918.

284 Art. 2, § 1er, 35°, *in fine*, du Code bruxellois du logement et art. 72, al. 4, 6°, du décret wallon du 15 mars 2018.

285 Et auteur du projet d'ordonnance sur le bail d'habitation.

286 Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2016-2017, n° A-488/1, p. 65.

287 Art. 216 du Code bruxellois du logement et, notamment, art. 52, §§ 5 et 6, et 74 du décret wallon du 15 mars 2018.

288 Et auteur du projet de décret relatif au bail d'habitation.

382250XKC_BAILNOT.indb 79 12/01/2022 10:53

prévu en cas de départ anticipé d'un colocataire. Elles viennent compléter ce régime et non y déroger. »[289]

B. Le volet « pratique » du pacte

55. Seconde interrogation : au-delà des questions classiques relatives au loyer, aux charges, aux assurances, etc., le pacte est voué à Bruxelles à régler les « modalités pratiques de ce mode d'habitat »[290], c'est-à-dire les aspects les plus logistiques ou purement organisationnels de la communauté locative ; et, en Wallonie, le pacte « relève essentiellement des règles du savoir-vivre », explique l'auteur du texte[291]. Or, ce volet du pacte prête 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, rappelons-le, peut ouvrir la voie à une action en justice ? Traitant d'aspects extrêmement pratiques, voire triviaux de la vie en commun (qui lave la vaisselle ? qui descend les poubelles ? qui range le séjour commun ? etc.), cette sorte de 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 portée réelle (et contraignante) de leur engagement. Des désillusions sont dès lors à redouter.

C. Risque de « cohabitation » pour les allocations sociales

56. Sur ce même thème, une troisième et dernière question (en forme d'appréhension) est à prendre en considération. Contenant moult détails sur le fonctionnement du groupe au sein du logement, cette espèce de règlement d'ordre intérieur extensif qu'est le pacte (imposé 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 exemple[292]) entre les colocataires qui seraient par

---

289 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 18.

290 Art. 261, § 1er, du Code bruxellois du logement.

291 Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 106. Notons toutefois que ce commentaire a été fait à l'époque où il était encore prévu de scinder le pacte en deux parties, dont l'une avait vocation à contenir « les règles relatives aux relations quotidiennes entre les colocataires ».

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

382250XKC_BAILNOT.indb 80 12/01/2022 10:53

ailleurs allocataires sociaux. Une organisation de vie trop commune ou trop intégrée (en termes de mutualisation des dépenses par exemple) pourrait bien amener les organismes chargés de la délivrance des allocations sociales (C.P.A.S.[293], ONEm[294]…) à la conclusion (trop) rapide que les colocataires vivent en cohabitation, les privant par là du bénéfice du taux isolé (remplacé par le taux cohabitant, nettement moins avantageux pécuniairement) ; ce, même si les intéressés ne mettent *pas* en commun leurs ressources !

Or, au vu de la loi elle-même[295] et de la jurisprudence[296], la cohabitation requiert bien plus que la simple conclusion d'un bail de colocation et le paiement à plusieurs d'un même loyer (ou des charges). Il faut, en substance, que les intéressés partagent des espaces de vie *signifiants* (comme la chambre[297]) et « règlent principalement en commun leurs questions ménagères »[298], c'est-à-dire collectivisent une partie de leurs ressources, utilisent cette sorte de pot commun pour acquitter des frais eux aussi jugés signifiants (santé, habillement, nourriture…), tout en accomplissant certaines tâches domestiques ensemble (courses, lessives, préparation des repas, etc.)[299]. Et la Cour de cassation a officiellement endossé cette jurisprudence[300].

---

293 Pour le revenu d'intégration sociale.

294 Pour les allocations de chômage.

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

296 Voy. notamment C. trav. Bruxelles, 5 avril 2017, R.G. 2015/AB/913 et C. trav. Bruxelles, 5 janvier 2017, R.G. 2016/AB/40. Cette juridiction a conclu dans les deux cas au taux isolé malgré le partage d'une cuisine et d'une salle de bain dans la première espèce et, dans la seconde, en dépit à la fois d'une inscription domiciliaire à la même adresse et de la mise en commun du séjour ainsi que de la cuisine. Et, en matière de colocation, Trib. trav. Liège (div. Liège), 24 avril 2019, *J.L.M.B.*, 2019, p. 958 et J.P. Audenarde, 2 février 2006, *Chron. D.S.*, 2015, p. 476.

297 Pas uniquement donc le séjour, la cuisine ou les sanitaires.

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

299 Sur la question, voy. notamment C. De Ruyt, « Bail d'habitation, colocation et droit aux allocations sociales », obs. sous Cass., 22 janvier 2018, *Les grands arrêts du droit du bail d'habitation*, *in* N. Bernard et B. Louveaux (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 304 et s., ainsi que N. Bernard, « La cohabitation (au sens de l'allocation de chômage) requiert davantage qu'un simple partage de toit. L'heureuse confirmation de la Cour de cassation », obs. Cass., 9 octobre 2017, *J.T.*, 2018, p. 140. *Cf.* également Ph. Versailles, « Les ressources des cohabitants dans le calcul du revenu d'intégration », *Droit communal*, 2013/1, pp. 2 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. ; 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. ; Ph. Versailles, « Les catégories du revenu d'intégration », *Droit communal*, 2010, pp. 38 et s. ; F. Schiettecatte, « La catégorie des cohabitants en sécurité sociale : bilan de vingt années d'application », *Dr. Q.M.*, 2000, nos 28-29, pp. 64 et s., ainsi que M. Bonheure, « Réflexions sur la notion de cohabitation », *J.T.T.*, 2000, pp. 496 et s.

300 Cass., 22 janvier 2018, *J.T.T.*, 2018, p. 171, note et Cass., 9 octobre 2017, *J.T.*, 2018, p. 139, obs. N. Bernard.

382250XKC_BAILNOT.indb 81 12/01/2022 10:53

57. 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 de telles colocations[301]. Du reste, le *principe* d'un tel label est déjà acquis pour l'habitat dit solidaire (pas nécessairement inscrit dans un bail de colocation), tant à Bruxelles[302] qu'en Wallonie[303] ; il reste à en organiser concrètement les modalités…

Sous-section 3
Signataires

58. C'est aux « colocataires » expressément (c'est-à-dire à ceux qui sont formellement signataires du contrat de bail) que l'ordonnance bruxelloise et le décret wallon imposent de conclure un pacte[304]. Assurément utile pour ces copreneurs (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.

59. Ensuite de quoi, le texte aurait gagné 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. »[305]

---

301 *Cf.* N. Bernard, « Quel "label" pour l'habitat solidaire ? », *J.T.*, 2019, pp. 537 et s., ainsi que N. Bernard et V. Lemaire, « L'habitat solidaire sous l'angle juridique. Allocations sociales, logement et labellisation », *Jurim pratique*, numéro spécial, 2013/3, pp. 79 et s.

302 Art. 262 du Code bruxellois du logement.

303 Art. 85*octies* du Code wallon de l'habitation durable.

304 Art. 261, § 1er, du Code bruxellois du logement et art. 72, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

305 I. Plancqueel, « La colocation : une réalité sociale en expansion », *op. cit.*, p. 261.

382250XKC_BAILNOT.indb 82 12/01/2022 10:53

Sous-section 4
Modèle-type de pacte (Wallonie)

60. Il n'y a pas que les différents types de baux que le législateur wallon a jugé utile de couler dans des modèles-types[306] ; le pacte de colocation a lui aussi fait l'objet de sa préoccupation. Aussi l'exécutif a-t-il été chargé de rédiger un modèle de pacte de colocation[307], ce qu'il a fait, prestement[308]. En soi, déjà, la démarche wallonne est à saluer, car la Région bruxelloise par exemple n'a nullement prévu dans son ordonnance portant régionalisation du bail de modèle-type pour le pacte de colocation (dont la signature a pourtant été rendue obligatoire là aussi[309]).

61. Dans le droit fil de l'article 72 du décret (qui, dans son alinéa 4, énumère divers points à insérer obligatoirement dans ce document), le modèle traite de la répartition du loyer et des charges, organise l'inventaire des biens appartenant aux colocataires, fixe les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement et d'assurance, arrête les modalités de constitution et de libération de la garantie locative, énonce les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, et, enfin, prévoit les modalités de résolution des conflits entre les copreneurs.

En revanche, le modèle-type ne contient aucune zone blanche en quelque sorte, qui permettrait aux parties de compléter le canevas officiel et de régler entre elles des questions non envisagées par le législateur. Maintenant, rien n'empêche les colocataires de façonner le modèle à leur guise (en fonction de leurs besoins propres), voire de le laisser complètement inutilisé, puisque le document régional est simplement « indicatif ». Une méprise reste à éviter : seul le recours au modèle est facultatif, *pas* la conclusion d'un tel pacte. De même, si les copreneurs sont libres d'ignorer le pacte-type, ils demeurent tenus de faire apparaître dans leur document l'ensemble des points que le législateur veut y voir figurer[310].

---

306 Art. 3, § 4, du décret wallon du 15 mars 2018 et arrêté du gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-types de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.

307 « Le gouvernement arrête un modèle-type indicatif de pacte de colocation » (art. 75 du décret wallon du 15 mars 2018).

308 Annexe 9 de l'arrêté du gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-types de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.

309 Art. 261, § 1er, du Code bruxellois du logement.

310 Art. 72, al. 4, du décret wallon du 15 mars 2018.

382250XKC_BAILNOT.indb 83 12/01/2022 10:53

Sous-section 5
Enregistrement ?

62. Faut-il faire enregistrer le pacte de colocation ? Rien, dans les textes bruxellois et wallon, ne le prévoit explicitement en tout cas, au contraire de ce qui est prévu (en termes exprès) pour le contrat de bail[311] et l'état des lieux[312].

Peut-on en déduire que cette formalité ne s'envisage *pas* dès lors pour le pacte ? La chose n'est pas sûre. D'abord, les travaux préparatoires à Bruxelles 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 »)[313]. Par ailleurs, le pacte est inclus dans la définition même du bail de colocation[314], lequel doit être soumis à l'enregistrement[315], on vient de le voir. Peut-être, dès lors, est-on en présence ici d'un simple oubli de la part des législateurs bruxellois et wallon (et que le pacte doit bien être présenté au bureau de l'enregistrement), même si la chose demeure peu probable.

Il reste que la raison invite à abandonner cette piste. D'abord, si un texte obscur peut toujours s'interpréter, l'ordonnance et le décret, ici, ne sont pas spécialement opaques ou peu compréhensibles : ils sont lacunaires, tout simplement, ce qui laisse peu de place à l'interprétation, avouons-le[316]. Par ailleurs, le Conseil d'État s'est montré très clair à propos du décret wallon, excluant tout enregistrement[317]. Enfin, et au-delà des textes régionaux sur

311 Art. 19, al. 1er, 3°, 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 du Code bruxellois du logement et l'article 53 du décret wallon du 15 mars 2018. 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.

312 Art. 220, § 1er, al. 1er, du Code bruxellois du logement et art. 27, § 1er, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

313 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. ord. 2016-2017, n° A-488/1, p. 69).

314 Art. 2, § 1er, 35°, du Code bruxellois du logement et art. 2, 2°, du décret wallon du 15 mars 2018.

315 Art. 19, al. 1er, 3°, 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.

316 *Interpretatio cessat in claris.*

317 « À lire le commentaire de l'article 40, une telle solution est destinée à permettre que le pacte de colocation soit enregistré gratuitement en même temps que le bail. Cette thèse ne peut être suivie. En effet, le pacte de colocation ne fait pas partie des actes pour lesquels le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe prévoit la gratuité de l'enregistrement [...], et la Région wallonne n'est pas compétente pour prévoir une disposition en ce sens. En outre, le fait d'imposer qu'une copie du pacte de colocation est annexée au bail de colocation pourrait donner à penser que le pacte de colocation est un élément du contrat de bail et est opposable au bailleur, alors que

382250XKC_BAILNOT.indb 84 12/01/2022 10:54

le bail, force est de constater que le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe lui-même n'a point changé avec la régionalisation du bail (il est du ressort de l'autorité fédérale d'ailleurs), continuant dès lors à n'évoquer nullement le pacte.

63. 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 bail[318]. 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[319].

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 gratuit[320])… pourvu cependant qu'il y trouve un intérêt[321]. « Une obligation peut être acquittée par toute personne qui y est intéressée […] », dispose en ce sens l'article 1236, alinéa 1er, 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 loué[322]), 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[323].

---

tel n'est pas le cas » (projet de décret relatif au bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2017-2018, n° 985/1, p. 89).

318 Art. 227, al. 1er, du Code bruxellois du logement, art. 53 du décret wallon du 15 mars 2018 et art. 35, al. 1er, 7°, 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, p. 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.

319 Au demeurant, ce droit au respect de la vie privée est expressément protégé par l'article 22 de la Constitution.

320 Art. 161, 12°, 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.

321 Voy. *mutatis mutandis*, en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire, l'article 69, alinéa 3, du décret wallon du 15 mars 2018 : « L'obligation d'enregistrement de l'avenant [au contrat de bail] repose sur le nouveau colocataire ».

322 Art. 229, al. 1er, du Code bruxellois du logement et art. 63, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018. Précédemment, voy. l'art. 9, al. 1er, de la section II du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III du Code civil.

323 Voy. sur la question A. Culot, « Un pacte de location tel que prévu par le Code bruxellois du logement est-il obligatoirement enregistrable ? Quel est le tarif applicable ? », Rec. gén. enr. not., 2018, n° 1, pp. 35 et s.

382250XKC_BAILNOT.indb 85 12/01/2022 10:54

Section 6
La question (occultée) de la sous-location

64. 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. Une absence saute ici aux yeux en effet : la sous-location. Le fait est notoire, le mode de vie colocatif 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 colocataire, moins stable parce que souvent plus jeune peut-être[324], 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 colocataires en général[325]. Il n'empêche, cette retouche ne rencontre en rien le besoin du colocataire 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 certaine rotation parmi les locataires. »[326] Pourtant, aucune adaptation régionale n'a été conçue pour la colocation.

65. Il ne suit toutefois pas de ce qui précède que la sous-location est 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 1991[327] que dans le nouveau régime bruxellois[328] ou wallon[329]), sous-louer est proscrit en effet, à moins que le bailleur y consente expressément.

---

324 « 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. ord. 2016-2017, n° A-488/1, p. 57)

325 Art. 260 du Code bruxellois du logement et art. 68 du décret wallon du 15 mars 2018. Voy. *supra*, n^{os} 21 et s.

326 B. Louveaux, « Les aspects juridiques de la colocation », *op. cit.*, p. 208.

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

328 Art. 230, § 5, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

329 Art. 60, § 1er, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

382250XKC_BAILNOT.indb 86 12/01/2022 10:54

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 prohibée[330]) a lui-même été renversé par les législateurs bruxellois[331] et wallon[332]. À Bruxelles, concrètement, le régime (d'interdiction[333]) 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 bail[334], ce qui assure à cette règle sévère une extension notable de son champ d'application matériel ; et, en Wallonie[335], le régime de résidence principale a déteint en quelque sorte sur le droit commun du bail.

À l'heure où l'on exalte les vertus de la flexibilité professionnelle et de la mobilité des citoyens[336] (ce que, par exemple, le gouvernement bruxellois fait lui-même à propos des colocataires[337]), pareille rigidité a quelque chose de contradictoire et, au minimum, d'anachronique.

Conclusion

66. Prenons quelque recul, en guise de conclusion. Comme l'a reconnu le Conseil d'État, la colocation tend aujourd'hui à se rapprocher du mode de vie en famille traditionnelle[338]. Elle n'a généralement plus rien de ce regroupement purement circonstanciel d'individus ne se connaissant pas et mus uniquement par le souci de diluer certains frais fixes (et se séparant aussi vite que le groupe s'est formé). En proportion croissante, les colocations naissent aujourd'hui d'initiatives concertées et mûries de longue date ; elles sont sous-tendues par un véritable projet de vie. Et l'obligation de signature d'un pacte

330 Art. 1717, al. 1er, C. civ.

331 Art. 230, § 5, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

332 Art. 47, al. 1er, du décret wallon du 15 mars 2018.

333 La formulation retenue par l'article 230, § 5, alinéa 1er, 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. Il en va de même, accessoirement, du libellé choisi par l'article 60, § 1er, alinéa 2, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif aux baux de résidence principale (« [Le preneur] peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur. »).

334 Le chapitre II du titre XI du Code bruxellois du logement.

335 Qui a conservé en matière de sous-location, elle, la dichotomie entre régimes de droit commun (art. 47 et 48 du décret wallon du 15 mars 2018) et de résidence principale (art. 60 et 61 du décret wallon du 15 mars 2018).

336 Les travailleurs par exemple.

337 « 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. ord. 2016-2017, n° A-488/1, p. 57).

338 Voy. *supra*, n° 1.

382250XKC_BAILNOT.indb 87 12/01/2022 10:54

de colocation assignée (à Bruxelles comme en Wallonie) aux habitants[339], sorte de charte ou de règlement d'ordre intérieur qui organise – de manière étroite parfois – le vivre-ensemble, est indicative de l'existence de ce lien fort qui unit les consorts et atteste d'un mode de vie intégré.

Il reste, mais c'est capital, à accompagner en droit cette évolution sociologique et à adapter différentes réglementations à cette réalité nouvelle. Car force est de constater que notre législation n'encourage nullement ce mode de vie, tout à l'inverse ! Qu'il s'agisse de la solidarité pécuniaire *obligée* entre colocataires[340] (qui fait que chacun des copreneurs doit pouvoir préfinancer le loyer des autres[341]), du taux des allocations sociales (qui diminue en situation de cohabitation[342]), de la protection du logement familial induite par l'article 215, § 2, du Code civil (dont semblent être exclus les colocataires[343]), du risque de saisie mobilière (pour une dette incombant à un autre colocataire[344]) ou encore des prescriptions urbanistiques bruxelloises[345] (qui freinent considérablement l'aménagement d'un habitat groupé dans un immeuble existant[346]), notre arsenal juridique tend à contrarier ce choix. Puisse au moins la pandémie, qui a donné à voir une belle résilience des individus ayant vécu le confinement en habitat groupé[347], faire prendre conscience aux autorités de la nécessité d'enfin lever les entraves mises à la solidarité dans le logement.

---

339 Voy. *supra*, n° 46.

340 Voy. *supra*, n° 16.

341 Puisque cette dette indivisible qu'est le loyer (global) dans le régime de la solidarité peut être réclamée par le bailleur, dans son entièreté, à n'importe lequel de ses cocontractants (à charge ensuite pour celui qui aura payé de réclamer aux différents consorts leur part relative).

342 Voy. *supra*, n° 56.

343 J.P. Herzele, 19 décembre 2012, *R.W.*, 2013-2014, pp. 273 et s.

344 *Cf.* N. Bernard et I. Verhaegen, « L'habitat groupé et la colocation au risque de la saisie mobilière », *Échos log.*, 2021, n° 128, pp. 60 et s.

345 La situation est incontestablement plus favorable en Wallonie : lire *a contrario* l'alinéa 2 de l'article D. IV.4 du Code de développement territorial (en lien avec l'al. 1er, 6°). *Cf.* sur le sujet C. Thiebaut (avec la collaboration de L. Tholomé), « Colocation, permis de location et permis d'urbanisme font-ils bon ménage ? », *op. cit.*, pp. 3 et s., ainsi que N. Bernard et M. Ruys, « Les interactions entre le (nouveau) droit civil du bail de la colocation en Wallonie et le droit public de l'urbanisme et du logement », *in* J. Van Meerbeeck *et al.* (dir.), *La distinction entre droit public et droit privé. Pertinence, influences croisées et questions transversales*, Limal, Anthemis, 2019, pp. 441 et s.

346 Art. 98, § 1er, al. 1er, 12°, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Voy. notamment U. Carnoy, *La colocation au regard des polices de l'urbanisme et du logement*, Limal, Anthemis, 2020, ainsi que N. Bernard et M. von Kuegelgen, « La colocation, la coacquisition, les divisions d'immeuble et l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale », *Jurim pratique*, 2017/1, pp. 121 et s.

347 Déjà connu pour ses vertus de cohésion sociale (et prisé notamment par les personnes en difficultés socio-économiques), l'habitat groupé constitue une ressource plus précieuse encore lorsque l'on est condamné à demeurer cloîtré *in situ*. L'entraide et, simplement, le partage social entre résidents d'un même ensemble ont rendu le repli dans la micro-bulle familiale plus vivable. *Cf.* entre autres N. Bernard, « Covid-19, expulsions domiciliaires, droit au logement et droit à la santé », *Revue Droits fondamentaux et pauvreté*, 29 juillet 2021, n° 3, pp. 1 et s.

382250XKC_BAILNOT.indb 88 12/01/2022 10:54