

# **La colocation et le bail étudiant dans les projets de texte wallon et bruxellois portant régionalisation du bail**

**Nicolas BERNARD**

Professeur à l'Université Saint-Louis — Bruxelles



# Chapitre 1

## Position de la question

### Section 1

### Deux phénomènes en expansion

**702.** Dans la matière du bail, deux phénomènes sont en expansion aujourd'hui et, pour cette raison, méritent indubitablement la focale braquée ici : la colocation et le bail étudiant. La colocation, tout d'abord, a le vent en poupe à l'heure actuelle pour la raison simple que l'habitat groupé lui-même connaît un succès grandissant, à la fois comme réaction à la crise du logement et comme reflet d'une volonté (positive) de retisser du lien social grâce à l'habitat<sup>1</sup>. Pour leur part, les étudiants ont exprimé avec force ces dernières années leurs besoins spécifiques en matière de logement et sont parvenus à imposer leurs revendications à l'agenda politique. Il est vrai que, par son nombre seul (une centaine de milliers en Région bruxelloise par exemple, et en progression encore), ce public représente une force de frappe importante<sup>2</sup>.

Conçue à une époque où ces deux mouvements sociologiques n'avaient pas encore pris l'ampleur qui est la leur en 2017, la législation fédérale sur le bail n'a jamais véritablement intégré en son sein ces catégories-là (lesquelles peuvent se recouper cependant, avec la figure – classique – de l'étudiant qui vit en colocation). Néanmoins, la donne normative est peut-être en train de changer puisque les Régions mettent la dernière main à leurs textes portant régionalisation du bail. Ceux-ci font-ils davantage droit à ces tendances de fond ? Et dans l'affirmative, quel régime juridique est-il prévu ? Tel est l'objet de la présente contribution.

**703.** Soulignons encore que, parmi les modes alternatifs d'habiter<sup>3</sup>, on identifie aussi l'habitat dit solidaire (qui intègre des personnes à revenus modestes)<sup>4</sup> et l'habitat intergénérationnel (qui voit cohabiter un senior avec un jeune)<sup>5</sup>, entre autres. Parce qu'ils ne sont pas traités *in se* dans les textes régionaux sur le bail (pas plus

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

<sup>2</sup> Cf. sur cette thématique N. BERNARD, « Le logement pour étudiants sous l'angle juridique : entre contraintes et ouvertures », *Droit communal*, 2012, n° 3, p. 2 et s.

<sup>3</sup> Sur le sujet, voy. entre autres N. BERNARD (sous la direction de), *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Bruxelles, La Chartre, 2012.

<sup>4</sup> Art. 2, § 1<sup>er</sup>, 25<sup>o</sup>, du Code bruxellois du logement.

<sup>5</sup> Art. 2, § 1<sup>er</sup>, 26<sup>o</sup>, du Code bruxellois du logement.

qu'ils ne l'étaient sous l'empire de la législation fédérale), ces deux types d'habitat ne seront pas étudiés ici<sup>6</sup>.

## Section 2

### Contexte institutionnel

704. Jusqu'alors fédérale, la compétence du bail d'habitation a, on le sait, glissé dans l'escarcelle des Régions à la faveur de la sixième réforme de l'État (intervenue en 2014)<sup>7</sup>. Le fait est d'importance pour les points qui nous occupent (la colocation et le bail étudiant). C'est que, jamais, le législateur fédéral ne s'est préoccupé de donner un régime juridique *ad hoc* à ces modes d'habitat pourtant en croissance depuis un certain temps ; ni la loi sur le bail de résidence principale<sup>8</sup> ni le droit commun de la location<sup>9</sup> n'évoquaient en effet la question. Les seules dispositions légales applicables en la matière (et pour la seule colocation) étaient à trouver dans le corps général de règles du droit des obligations, en particulier celles qui arrêtent le sort des obligations souscrites à plusieurs et qui, concrètement, traitent du problème du partage de la dette et du statut corrélatif de l'obligation (divisible, indivisible, solidaire ?)<sup>10</sup>.

705. À cet égard, on peut dire que la Wallonie ne s'est point dérobée puisqu'elle aménage, au sein de l'avant-projet de décret portant régionalisation du bail (« modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation »), un chapitre 3

<sup>6</sup> Voy. cependant, de manière générale sur l'habitat solidaire, N. BERNARD et V. LEMAIRE, *L'habitat solidaire sous l'angle juridique. Allocations sociales, logement et labellisation*, Bruxelles, Larcier, Jurimpratique, numéro spécial, 2013/3. Et, à propos de l'habitat intergénérationnel, cf. entre autres N. BERNARD, « Intergenerational housing as a new vector of social cohesion », *Built Environment : Design, Management and Applications*, sous la direction de Paul S. Geller, Nova Science Publishers, 2010, p. 307 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)créé du lien social », *La Revue nouvelle*, 2008, n° 2, p. 67 et s.

<sup>7</sup> Art. 6, § 1<sup>er</sup>, IV, 2°, de la loi spéciale précitée du 8 août 1980, inséré par l'art. 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014. Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2014, la régionalisation du bail ne sera cependant effective qu'au jour où les Régions auront adopté une ordonnance ou un décret portant leur propre régime en ce domaine ; dans l'attente, les prescriptions fédérales trouvent toujours – et intégralement – à s'appliquer. Voy. pour de plus amples renseignements N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014, p. 421 et s., B. HUBEAU et D. VERMEIR, *Regionalisering van de federale huurwetgeving*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2013 et N. BERNARD (sous la direction de), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Art. 1714 à 1762bis du Code civil.

<sup>10</sup> Sections IV et V du chapitre IV du titre III du livre III du Code civil (art. 1197 à 1225).

énonçant des « règles particulières relatives au bail de colocation » ainsi qu'un chapitre 4 édictant des « règles particulières relatives bail étudiant » [sic]. De même, le législateur bruxellois a, dans le titre XI (« Des baux d'habitation ») inséré au sein du Code du logement par le projet d'ordonnance « visant la régionalisation du bail », rédigé un chapitre IV intitulé « Des règles propres au bail de logement étudiant » et un chapitre V portant pour titre « Des règles propres à la colocation ».

En elles-mêmes, ces réformes présentent déjà de l'intérêt puisqu'on a là les tout premiers régimes spécifiquement dédiés en Belgique à la colocation et au bail étudiant<sup>11</sup>. Reste à voir naturellement si, par leur contenu, ces textes remplissent les (lourds) espoirs dont une trop longue attente les a lestés.

### Section 3

## L'état d'avancement des textes régionaux

706. Un mot maintenant sur l'état d'avancement des textes régionaux et leur statut. Adopté en seconde lecture par le gouvernement wallon en mars 2007, l'avant-projet de décret wallon est actuellement soumis à l'examen de la section de législation du Conseil d'État<sup>12</sup>. On sait les textes de loi (en cours de rédaction) mouvants ; celui-ci doit encore, après intégration des remarques du Conseil d'État, recevoir un troisième *fiat* de la part de l'exécutif wallon, avant de prendre le chemin du Parlement. Là, les députés en débattront (tant en commission qu'en séance plénière), l'amenderont probablement et, en tout état de cause, auront le dernier mot. La route, dès lors, est encore longue. Pour sa part, le texte bruxellois est un peu plus avancé puisqu'il a déjà été approuvé en troisième lecture par le gouvernement (après assimilation des remarques du Conseil d'État) et est, pour l'heure, discuté au Parlement.

Pour autant, le caractère non abouti de ces textes en devenir ne doit pas empêcher, à notre estime, qu'on porte déjà dessus une appréciation, pour deux raisons au moins. D'abord, force est de constater que les textes de loi sortent d'ordinaire de la première lecture du gouvernement avec une économie générale bien arrêtée. Les arbitrages principaux sont opérés à ce moment, et les options essentielles ont été tranchées. Si, naturellement, le texte est encore amené à « bouger » par la suite, les lignes directrices demeurent globalement intactes. Ensuite, il est pleinement du rôle de la doctrine de livrer des commentaires sur un texte en cours d'élaboration, afin notamment d'éclairer le législateur.

<sup>11</sup> La Région flamande est significativement moins avancée.

<sup>12</sup> Il a déjà reçu, entre les deux premières lectures, l'avis du Conseil supérieur du logement de Wallonie.

## Section 4

### Une place à part ?

**707.** D'ordre légistique, le premier commentaire qu'inspire l'avant-projet de décret wallon tient à la place qui est réservée à la colocation dans l'arsenal des nouvelles prescriptions régionales afférentes au bail d'habitation. Pour « loger » sa créativité normative, la Région wallonne a choisi pour l'instant de corriger le Code civil fédéral existant (droit commun et bail de résidence principale) plutôt que d'édifier un nouveau texte à part.

Seulement voilà, le gouvernement a décidé d'instaurer plusieurs exceptions à son propre principe de bonne intégration normative... et l'une d'entre elles concerne le bail de colocation<sup>13</sup> (qui ne s'insère donc dans aucune législation déjà adoptée). Résultat : si l'épure régionale reste en l'état, les parties à ce type de contrat devront « jongler » avec les textes, Code civil d'un côté, décret wallon de l'autre. Et ces nouvelles « règles particulières » sur la colocation ne sont pas non plus intégrées pour l'instant au Code wallon du logement et de l'habitat durable, déjà connu des usagers (notamment en ce qu'il édicte les normes régionales de salubrité<sup>14</sup>).

**708.** À titre de comparaison, la Région de Bruxelles-Capitale a préféré insérer directement, au sein même de son Code du logement, des chapitres entiers – nouveaux et exhaustifs – sur le bail d'habitation, abrogeant par là des pans du Code civil, en bloc.

Il reste que, s'il a supprimé purement et simplement<sup>15</sup> la section du Code civil relative aux baux de résidence principale<sup>16</sup> (pour mieux la transplanter – en l'adaptant – dans le Code en projet<sup>17</sup>), le législateur ordonnancier n'a pas cru bon de procéder de la même manière avec le droit commun du bail ; seuls *certain*s des articles visés « cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale »<sup>18</sup>, pas tous (tant s'en faut). Conséquence : le droit commun fédéral<sup>19</sup> reste en vigueur à Bruxelles, mais pour partie seulement, composant dès lors une sorte de peau de léopard tachetée ou rapiécée qui contraindra le justiciable à remplir les « trous » avec l'ordonnance bruxelloise. Pour la simplification du système normatif, on repassera...

**709.** Il ne s'agirait toutefois, à propos du texte wallon, que d'une « première étape » dans ce « processus d'appropriation de la nouvelle compétence de la Région en

<sup>13</sup> Les autres ont trait au bail étudiant (chapitre IV de l'avant-projet de décret wallon) et aux commissions paritaires locatives (chapitre V).

<sup>14</sup> Art. 3 et s.

<sup>15</sup> Art. 13, § 4, du projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation.

<sup>16</sup> Section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III.

<sup>17</sup> Chapitre II (« Des baux relatifs à la résidence principale du preneur ») du titre XI (« Des baux d'habitation »).

<sup>18</sup> Art. 13, § 3, du projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation.

<sup>19</sup> Section 1<sup>ère</sup> (« Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles ») du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

matière de bail d'habitation »<sup>20</sup>. Est d'ores et déjà annoncée (pour la troisième lecture on imagine) une « codification de l'ensemble des dispositions relatives au bail d'habitation dans un seul et même texte : le Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable ».

Cette centralisation aura le mérite de consacrer de manière éclatante le fait régional. Ceci étant, la modification des lois fédérales existantes (la première étape) n'était pas sans avantage non plus. D'une part, elle aurait pu attester d'une certaine continuité de fond avec le régime précédent, qui reste en effet inchangé sur nombre d'aspects. De l'autre, elle aurait évité d'égarer trop le justiciable, assuré de trouver « à leur place habituelle » (c'est-à-dire aux articles habituels des lois habituelles) les dispositions applicables à leur cas, dans une formulation globalement analogue aux précédentes.

---

<sup>20</sup> Cf. l'exposé des motifs de l'avant-projet de décret wallon.



## Chapitre 2

# La colocation

### Section 1

## Définition de la colocation

**710.** En bonne logique, commençons l'étude du régime sur la colocation par la définition qu'en donnent l'avant-projet de décret wallon et le projet d'ordonnance bruxelloise. Dans le premier, le « bail de colocation » est décrit comme « la location d'un même bien par plusieurs locataires formant un ou plusieurs ménages ayant signé un pacte de colocation au plus tard le jour de la signature du contrat de bail, formalisée par la conclusion d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur »<sup>1</sup>. Le second, pour sa part, dépeint la colocation sous les traits suivants : « 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 »<sup>2</sup>.

Ces libellés appellent plusieurs remarques.

### § 1. La notion de ménage

**711.** D'abord, il s'infère de l'expression « un ou plusieurs ménages » (utilisée par le seul législateur wallon) que tombent sous le coup de la colocation les preneurs qui forment éventuellement *un seul ménage*. Il est permis de s'en étonner dès lors que, désormais, les colocataires sont tenus de signer entre eux un pacte de colocation. Or, désire-t-on réellement forcer des époux (ou des cohabitants légaux<sup>3</sup>) à formaliser à ce point leurs relations colocatives, en rédigeant et en paraphant un tel document ?

**712.** Plus fondamentalement, la mobilisation même de cette idée de ménage est à interroger dans un texte sur le bail. Quelle valeur ajoutée cette notion apporte-t-elle exactement à la détermination des droits et obligations civils de chacun ? Au contraire,

<sup>1</sup> Art. 40, 1<sup>o</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>2</sup> Art. 2, § 1<sup>er</sup>, 34<sup>o</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>3</sup> Cf. de manière générale sur ce thème S. LEBEAU, « La nouvelle loi sur la cohabitation légale et le bail », *Act. jur. baux*, 1998, p. 146 et s.

l'indication d'un éventuel ménage unique peut s'avérer piègeuse en ce qu'elle peut amener les organismes chargés de la délivrance des allocations sociales (C.P.A.S.<sup>4</sup>, ONEm<sup>5</sup>, ...) à la conclusion (trop) rapide que les colocataires vivent en cohabitation, les privant par là du bénéfice du taux isolé. Or, au vu de la loi elle-même<sup>6</sup>, la cohabitation requiert bien plus que la simple conclusion d'un même contrat de bail, fût-ce au sein d'un ménage unique ; il faut, en substance, que les intéressés vivent sous le même toit (plus exactement, partagent des espaces de vie *signifiants*, comme la chambre) et « règlent principalement en commun leurs questions ménagères » (c'est-à-dire collectivisent frais comme ressources, tout en accomplissant certaines tâches domestiques ensemble)<sup>7</sup>. Des parlementaires wallons ont déposé il y a deux ans une proposition de résolution « appelant à fournir un cadre juridique sûr à la colocation », qui invitait plus spécifiquement, le Gouvernement à garantir que la participation d'un individu à un habitat groupé « n'influence pas le taux appliqué lors du calcul du revenu de remplacement »<sup>8</sup>. Il n'est pas sûr que ce genre de disposition y contribue...

713. Probablement, l'éventualité d'avoir une colocation avec un seul ménage explique l'absence de toute mention en Wallonie, dans la définition de la colocation, du concept de logement collectif. Pour rappel, ce dernier est vu comme « le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages »<sup>9</sup>).

Il n'empêche, la référence à cette définition existante aurait pu avantageusement servir de base à l'application d'autres politiques publiques, comme le permis de location (qui s'applique précisément aux logements collectifs<sup>10</sup>) ou encore les normes de salubrité (spécifiques pour les biens de ce type, en matière d'équipements sanitaires ou de superficie par exemple<sup>11</sup>).

<sup>4</sup> Pour le revenu d'intégration sociale.

<sup>5</sup> Pour les allocations de chômage.

<sup>6</sup> Art. 14, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002 et art. 59, al. 1<sup>er</sup>, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant réglementation du chômage, *M.B.*, 31 décembre 1991.

<sup>7</sup> Sur la question, voy. F. SCHIETTECATTE, « La catégorie des cohabitants en sécurité sociale : bilan de vingt années d'application », *Dr. Q.M.*, 2000, n<sup>o</sup> 28-29, p. 64 et s., M. BONHEURE, « Réflexions sur la notion de cohabitation », *J.T.T.*, 2000, p. 496 et s., N. STERCKX, « La cohabitation en matière de CPAS », *Trait d'union*, 2011/02, p. 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, p. 487 et s., ainsi que N. BERNARD, « La vie en commun – obligée – de réfugiés ne doit pas nécessairement être vue comme cohabitation (au sens de l'aide sociale) », obs. sous Trib. trav. Bruxelles, 21 janvier 2014, *Chr. D.S.*, 2015/3, p. 104 et s.

<sup>8</sup> Proposition de résolution appelant à fournir un cadre juridique sûr à la colocation, déposée le 15 juillet 2015 par MM. HASÉÉ et HENRY, *Doc.*, Parl. w., session 2014-2015, n<sup>o</sup> 264/1, p. 9.

<sup>9</sup> Art. 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

<sup>10</sup> Art. 9, al. 1<sup>er</sup>, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

<sup>11</sup> Art. 12, 5<sup>o</sup>, et art. 18, § 2, respectivement, 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 1<sup>er</sup>, 19<sup>o</sup> à 22<sup>bis</sup>, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

Ceci étant, le propos est à relativiser dans la mesure où le projet d'ordonnance bruxelloise sur le bail ne fait pas davantage état du logement collectif<sup>12</sup> alors même qu'il ne mobilise pas, lui, la notion de ménage. Et, ici aussi, des normes de salubrité spécifiques s'attachent à ce type d'habitat<sup>13</sup>.

## § 2. Du pacte de colocation

714. Il est une autre particularité à épinglez : les colocataires ne sont régis par les dispositions relatives à la colocation que s'ils ont « signé un pacte de colocation », dicte le texte wallon. Lue en creux, cette phrase donne licence aux preneurs de décider discrétionnairement de se soustraire au *corpus* juridique sur la colocation. Il leur suffit de ne pas rédiger un tel document 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).

Pareille liberté contractuelle peut paraître incompatible avec le choix du législateur<sup>14</sup> lui-même d'accoler un caractère impératif à la quasi totalité du chapitre 3 (de son avant-projet de décret) dédié à la colocation<sup>15</sup>. Les parties auront tôt fait d'effectuer leur évaluation comparative et opteront massivement sans doute pour le corps de normes le moins strict. Singulière manière de façonner un régime particulier et impératif... C'est pour se déprendre justement de règles jugées trop générales et insuffisamment adaptées à ce type d'habitat que le législateur a rédigé des prescriptions particulières pour la colocation.

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

<sup>12</sup> Défini ailleurs comme « le 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 » (art. 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, 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).

<sup>13</sup> Art. 4, § 2, al. 5, art. 4, § 4, al. 2, 2<sup>o</sup>, art. 5, § 2, al. 2, art. 5, § 3, al. 2, art. 5, § 5, al. 2, art. 5, § 6, al. 2 et art. 5, § 8, al. 3, de l'arrêté précité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

<sup>14</sup> Art. 49 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>15</sup> Voy. *infra* n° 24.

716. Certes, dans le Code civil actuel, celles-ci peuvent librement déjà décider d'affecter le bien à la résidence principale du preneur<sup>16</sup>. Deux différences sont toutefois à pointer. D'abord, ce choix ne fait que formaliser ici une réalité tangible : l'installation (un tant soit peu stable ou pérenne) du preneur dans le bien loué. Au demeurant, la notion même de résidence principale est avant tout empirique, traduisant la simple présence physique de l'intéressé en un endroit ; définie comme « le lieu où vivent habituellement les membres d'un ménage »<sup>17</sup>, la résidence principale est une pure « situation de fait », intégralement fondée sur « la constatation d'un séjour effectif dans une commune durant la plus grande partie de l'année »<sup>18</sup>.

Ensuite, la législation fixe des garde-fous objectifs à l'expression de la volonté des parties, afin d'éviter de voir ces dernières écarter artificiellement l'application d'un régime (la loi du 20 février 1991) assurément plus astreignant que le droit commun du bail ; est ainsi « réputée non écrite » la clause proscrivant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur « lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail »<sup>19</sup>. De la sorte, l'éventuel refus du bailleur est encadré puisqu'il lui est interdit de dénier systématiquement au locataire, d'un revers de la main, le droit d'implanter sa résidence principale dans le bien<sup>20</sup>. Et, ce faisant, le législateur empêche que son texte (sur le bail de résidence principale) soit purement et simplement escamoté.

717. À cet égard, le projet d'ordonnance bruxelloise se montre-t-il autant perméable à la volonté des parties ? Assurément, voire plus. D'abord, c'est ici aussi « en signant un pacte de colocation » que les colocataires s'engagent dans un bail de ce type<sup>21</sup>. Ensuite, les parties « optent [...] pour l'application du régime propre à la colocation », autorise le texte<sup>22</sup>. Enfin, le chapitre sur la colocation ne prendra effet que « pour

<sup>16</sup> « La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale » (art. 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, première phrase, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil). Cette phrase est maintenue quasi inchangée dans la réforme wallonne.

<sup>17</sup> Art. 3, al. 1<sup>er</sup>, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

<sup>18</sup> Art. 16, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *M.B.*, 15 août 1992. Voy. C.E. (VI), 7 février 2005, Gustin, n° 140.278, C.E. (VI), 4 décembre 2007, Jouniaux, n° 177.560, ainsi que Civ. Bruxelles (réf.), 1<sup>er</sup> février 1999, *J.T.*, 1999, p. 541.

<sup>19</sup> Art. 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

<sup>20</sup> Voy. sur le thème N. BERNARD, « Le logement pour étudiants sous l'angle juridique : entre contraintes et ouvertures », *Revue de droit communal*, 2012, n° 3, p. 13 et 14.

<sup>21</sup> Art. 2, § 1<sup>er</sup>, 34°, du Code bruxellois du logement en projet, souligné par nous.

<sup>22</sup> Art. 2, § 1<sup>er</sup>, 34°, du Code bruxellois du logement en projet, souligné par nous. Voy. aussi l'art. 2, § 1<sup>er</sup>, 35°, du Code bruxellois du logement, qui définit le pacte de colocation comme un « pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci optent pour le régime de la colocation... » (souligné par nous).

autant que les parties *consentent* à l'application du régime juridique qu'il institue »<sup>23</sup>. Difficile de faire moins contraignant pour les signataires... Définitivement, on fait la part (trop) belle à l'autonomie contractuelle, selon nous ; ce, alors qu'ici aussi, l'environnement normatif est résolument impératif<sup>24</sup>.

**718.** Toujours à propos du pacte de colocation, remarquons encore que, en Wallonie (uniquement), il doit avoir été signé « au plus tard le jour de la signature du contrat de bail ». 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<sup>25</sup>, ce document règle de manière horizontale les droits et obligations des colocataires *vis-à-vis d'eux-mêmes* (en termes de remboursement du loyer, de division des charges, etc.), sans qu'il puisse influencer directement sur le rapport vertical qui les lie au bailleur. Ainsi que l'énonce le commentaire des articles du texte wallon, « le bailleur n'est pas partie au pacte de colocation. Il ne lui est pas opposable »<sup>26</sup>. Semblablement, pour l'auteur du projet d'ordonnance bruxelloise portant régionalisation du bail, le pacte de colocation est « revêtu d'une force contraignante et est dès lors opposable entre colocataires, *mais pas au bailleur* »<sup>27</sup>.

En tout état de cause, imposer la simultanéité des signatures du pacte et du bail manque de consistance d'ensemble dans la mesure où le législateur wallon a décidé<sup>28</sup> de garder intacte la disposition du Code civil<sup>29</sup> permettant aux parties de n'établir l'état des lieux qu'*après* l'entrée du preneur dans le logement (jusqu'à un mois plus tard).

## Section 2

### Champ d'application

**719.** Comment s'articulent entre eux les régimes spécifiques sur la colocation d'une part et, de l'autre, les règles du bail classique ? Ceux-là se substituent-ils purement et simplement à celles-ci ? Non pas ! En fait, ces régimes ne traitent que de deux ou trois questions (propres d'ailleurs à la situation particulière du bail – unique – conclu à

<sup>23</sup> Art. 257 du Code bruxellois du logement en projet, c'est nous qui soulignons.

<sup>24</sup> Art. 216 du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>25</sup> N° 36 et s.

<sup>26</sup> Commentaire afférent à l'art. 40 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>27</sup> Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 69, souligné par nous.

<sup>28</sup> Art. 13 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>29</sup> Art. 1730, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>.

plusieurs), comme la solidarité entre copreneurs, le départ anticipé de l'un d'entre eux ou encore le pacte de location. Sur le reste, les textes wallon et bruxellois gardent le silence, ce qui signifie inmanquablement que *d'autres prescriptions* sont appelées à prendre le relais (à l'instar du droit commun du bail<sup>30</sup>, qui s'occupe de tous les points<sup>31</sup> que n'abordent pas les « règles particulières »<sup>32</sup> afférentes qui au bail de résidence principale, qui au bail commercial, qui au bail à ferme).

**720.** Quelles prescriptions ? Le texte wallon renseigne à cet égard que « si, lors de l'entrée en jouissance, l'un des colocataires affecte le bien à sa résidence principale, les dispositions de la section 2 du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III du Code civil s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre »<sup>33</sup> (la section 2 en question désignant l'endroit, dans le Code civil<sup>34</sup>, où s'est insérée la loi dite<sup>35</sup> sur les baux de résidence principale<sup>36</sup>). Cette phrase suscite le quadruple commentaire suivant.

**721.** D'abord, on peut s'émouvoir de ce que l'avant-projet de décret confère au preneur le pouvoir de décider, seul, de l'affectation du bien loué à sa résidence principale. N'introduit-on pas par là un dangereux porte-à-faux avec la loi sur le bail de résidence principale (maintenue inchangée sur ce point-ci également<sup>37</sup>), qui requiert pour ce faire<sup>38</sup> « l'accord exprès ou tacite du bailleur »<sup>39</sup> ?

Que se passe-t-il, ensuite, si *certain*s colocataires seulement affectent le bien à leur résidence principale, et pas les autres ? Quel régime s'appliquera exactement ? Le texte ne le dit point. Il semble impensable en tous cas que des régimes *différents* puissent gouverner le même contrat du bail, en fonction de l'identité des signataires.

<sup>30</sup> Art. 1714 à 1762*bis* du Code civil.

<sup>31</sup> Comme, en ce qui concerne le bail d'habitation, les réparations locatives (art. 1754 du Code civil), les réparations urgentes (art. 1724 du Code civil), la destruction du bien loué (art. 1722 du Code civil), la garantie pour les voies de fait de tiers (art. 1725 du Code civil), la garantie pour les actions concernant la propriété du bien loué (art. 1726 et 1727 du Code civil), la responsabilité en cas d'incendie (art. 1733 du Code civil), etc.

<sup>32</sup> Voy. le titre des sections 2, 2*bis* et 3 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

<sup>33</sup> Art. 41 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>34</sup> 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 ») du Code civil.

<sup>35</sup> Mais de manière indue, car cette loi (plus largement appelée d'ailleurs « modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer ») ne brasse pas que des considérations relatives au bail de résidence principale ; elle retouche également le régime du droit commun du bail (art. 1717, al. 1<sup>er</sup>, et 1728*bis*, § 1<sup>er</sup>, al. 4) ainsi que d'autres articles du Code civil (afférents par exemple à la protection de l'immeuble qui sert au logement principal de la famille : art. 215, § 2, al. 2).

<sup>36</sup> Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

<sup>37</sup> Voy. l'art. 29 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>38</sup> Art. 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

<sup>39</sup> Il s'agit même de la toute première phrase de la loi.

Quelle portée donner par ailleurs à l'article suivant lequel la loi sur les baux de résidence principale s'appliquera, le cas échéant, « sans préjudice des règles spécifiques » tirées du chapitre sur la colocation ? Les deux corps de règles trouveront-ils dès lors à s'appliquer de concert ? Est-il besoin de préciser qu'une disposition au moins, la résiliation anticipée du bail, est traitée *des deux côtés* (... et que les deux dispositions sont fatalement contradictoires) ? Laquelle privilégier dès lors ? Le texte wallon demeure mutique à ce sujet. À notre sens, dès lors, il eut fallu exclure en ce cas le régime normal (*lex specialis derogat legi generali*), à l'instar du reste de ce prévoit le présent avant-projet de décret wallon à propos du bail étudiant<sup>40</sup> – dont la durée est en effet propre<sup>41</sup>. Certes « particulières »<sup>42</sup>, les dispositions sur le bail de résidence principale le sont toujours moins que les règles consacrées à la colocation.

Les travaux préparatoires, eux, semblent prôner l'inverse puisque le commentaire des articles explique que « les modalités pour mettre fin au contrat de bail » sont bel et bien régies par la loi sur le bail de résidence principale. Il n'est pas exclu cependant qu'on ait voulu viser par là l'expiration de la convention *au terme convenu* – on sait que, par opposition au contrat de bail de droit commun<sup>43</sup>, son homologue de résidence principale ne cesse pas de plein droit et ne prend fin que de l'envoi d'un congé<sup>44</sup> – plutôt que la résiliation anticipée.

*Quid*, enfin, si aucun preneur n'affecte le bien à sa résidence principale ? Dans le silence du texte, et par application des principes généraux en la matière<sup>45</sup>, on doit considérer que le droit commun<sup>46</sup> suppléera (en parallèle, naturellement, des dispositions particulières sur la colocation).

**722.** À l'aune de ces défauts, le texte bruxellois semble plus adapté, sur un triple plan. D'abord, un (ou plusieurs) preneur(s) n'affectera(ont) le bien loué à sa (leur) résidence principale qu'« avec l'accord exprès ou tacite du bailleur »<sup>47</sup>. Ensuite, dans une telle hypothèse, c'est « à l'exception des dispositions relatives à la résiliation du bail par le preneur » que le régime du bail de résidence principale se surajoutera aux règles sur la colocation<sup>48</sup>. Enfin, il y est bien dit<sup>49</sup> que le droit commun du bail<sup>50</sup> trouvera à s'appliquer (en sus, ici aussi, des prescriptions propres à la colocation) si, cette fois, aucun des preneurs n'affecte le bien loué à sa résidence principale.

<sup>40</sup> Cf. le vocable « à l'exception de l'article 3 » dans l'art. 52 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>41</sup> Un an maximum.

<sup>42</sup> Cf. l'intitulé – inchangé – de la section 2 (« Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur ») du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

<sup>43</sup> Art. 1737 du Code civil, inchangé.

<sup>44</sup> Art. 3, § 1<sup>er</sup>, al. 2, et art. 3, § 6, al. 4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil (alinéas dont l'économie générale est maintenue intacte).

<sup>45</sup> Et sur la foi également des travaux préparatoires (commentaire des articles).

<sup>46</sup> À ce stade, toujours logé aux art. 1714 à 1762*bis* du Code civil.

<sup>47</sup> Art. 258, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>48</sup> Art. 258, § 1<sup>er</sup>, *in fine*, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>49</sup> Art. 258, § 2, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>50</sup> À savoir, le chapitre II (« Règles communes à tous les baux d'habitation ») inséré dans le titre XI (« Des baux d'habitation ») du Code bruxellois du logement en projet.

## Section 3

**Solidarité entre preneurs**

723. Forcément, l'obligation née d'un bail de colocation est une obligation dite à sujets multiples (ou plurale). Laquelle se scinde elle-même en deux sous-catégories : les obligations conjointes et les obligations solidaires<sup>51</sup>, aux principes opposés.

Les premières se caractérisent intimement par la *division* de la dette, c'est-à-dire que le créancier (bailleur) ne peut réclamer à chacun des codébiteurs (locataires) que sa part à lui. Par ailleurs, la mise en demeure adressée à l'un des codébiteurs ne vaut nullement à l'égard des autres ; le bailleur doit recommencer la démarche, avec tout le monde séparément. Par voie de conséquence, l'insolvabilité d'un des codébiteurs est supportée par le bailleur, lequel n'est aucunement autorisé, pour éviter de voir disparaître une partie de sa créance, à demander aux autres d'« éponger » la perte (en sus de leur propre part)<sup>52</sup>.

Tout à l'inverse, les obligations solidaires reposent sur le principe fondateur de l'unicité de la dette ; quand bien même elle serait matériellement divisible, il n'y a qu'*une seule dette*, en raison de la communauté d'intérêts qui relie les membres du groupe<sup>53</sup>. Partant, le bailleur peut exiger auprès de chaque colocataire le paiement *total* de la créance (le loyer dans son intégralité par exemple, non divisé)<sup>54</sup>. Il est libre par ailleurs de choisir lequel de ses codébiteurs va être sollicité<sup>55</sup> (le plus solvable, traditionnellement), étant entendu que, à défaut de paiement par celui-ci, le bailleur peut alors poursuivre les autres, successivement voire simultanément. Du reste, la mise en demeure adressée à l'un des codébiteurs vaut, par elle-même, à l'égard des autres ; et la poursuite faite contre l'un des Consorts solidaires interrompt la prescription vis-à-vis de tous<sup>56</sup>. Enfin, le paiement (total) opéré par un colocataire libère automatiquement ses comparses<sup>57</sup>.

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

Cependant, l'obligation conjointe est la forme de droit commun, c'est-à-dire qu'elle s'applique automatiquement, à défaut pour les parties d'avoir prévu un régime

<sup>51</sup> 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.

<sup>52</sup> Voy. notamment I. DURANT, « Quelques principes à propos des obligations plures en matière de bail », *Act. jur. baux*, 2000, p. 98 et s.

<sup>53</sup> Cf. sur le thème J.-M. BROCORENS et A. DE SANTIS, « La pluralité de sujets dans le bail », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît et al., Bruxelles, La Charte, 2006, p. 283 et s.

<sup>54</sup> Art. 1200 du Code civil.

<sup>55</sup> Art. 1203 du Code civil.

<sup>56</sup> Art. 1206 du Code civil.

<sup>57</sup> Art. 1200, *in fine*, du Code civil.

contraire ; la solidarité, autrement dit, ne se présume pas<sup>58</sup>. Pour éviter, partant, de glisser sous la qualification de l'obligation conjointe, les bailleurs d'un bien destiné à la colocation doivent 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<sup>59</sup> ; mais, en cas d'oubli, l'obligation sera conjointe, au grand dam du bailleur négligent.

C'est pour circonvier ce risque que le législateur wallon pose comme axiome d'entrée de jeu : « les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail »<sup>60</sup>. Le principe est renversé dès lors<sup>61</sup>. Il en va de même à Bruxelles : « Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail »<sup>62</sup>.

**725.** Il s'agit toutefois en Wallonie de la seule disposition (du chapitre dédié à la colocation) à n'être *pas* pourvue d'un caractère impératif<sup>63</sup>. Les parties, autrement dit, restent autorisées à opter pour l'obligation conjointe. On a troqué, au final, une présomption contre une autre ; la solidarité s'applique donc, mais « par défaut »<sup>64</sup>.

La nature simplement supplétive de la solidarité entre preneurs peut interpeller. Dans la double mesure où la solidarité rassure les bailleurs (ce qui ne peut que favoriser le développement de la colocation) et où, de toute façon, elle est déjà insérée dans la grande majorité des contrats de colocation existants, n'y avait-il pas lieu pour le législateur wallon de *l'imposer* ? À titre de comparaison, son homologue bruxellois a tranché, en la rendant impérative<sup>65</sup>. Si l'on veut promouvoir l'habitat groupé (et, corrélativement, convaincre les bailleurs d'accepter un tel public), quel est message le plus adéquat ?

Par ailleurs, même dans un régime impératif, toute souplesse n'est pas évacuée puisque, au sein du pacte de colocation, la solidarité n'est *plus* de droit. Les parties peuvent donc, entre elles, prévoir ce qu'elles veulent.

<sup>58</sup> « La solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée » (art. 1202, al. 1<sup>er</sup>, du Code civil).

<sup>59</sup> En tous cas, le bail-type promu par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, par exemple, contient bien une clause de ce type.

<sup>60</sup> Art. 42 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>61</sup> Dans la droite ligne de ce que prévoit l'art. 1202, al. 2, du Code civil : « Cette règle [la solidarité ne se présume point] ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi ».

<sup>62</sup> Art. 259 du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>63</sup> Art. 49 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>64</sup> Suivant les mots du commentaire des articles.

<sup>65</sup> Art. 259 du Code bruxellois du logement en projet, à lire en combinaison avec l'art. 216.

Comment, d'un point de vue strictement juridique, concilier cette nature supplétive en Wallonie avec les dispositions relatives aux époux<sup>66</sup> et autres cohabitants légaux<sup>67</sup> suivant lesquelles la solidarité *est de droit*, entre eux<sup>68</sup> ?

En tout état de cause, les éventuelles dérogations contractuelles à ce précepte de la solidarité seront passées au crible car, comme toutes les exceptions, elles sont à interpréter restrictivement.

**726.** Un dernier mot encore, en matière de solidarité, à propos du colocataire qui a acquitté l'ensemble de la dette, au nom du groupe. Peut-il se faire rembourser, et comment ? On passe alors du stade de l'obligation à la dette à celui de la *contribution* à la dette. Concrètement, le colocataire qui a payé peut se retourner contre les autres. Ici, cependant, toute solidarité disparaît<sup>69</sup> ; 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<sup>70</sup>.

Ceci étant, l'insolvabilité éventuelle d'un des colocataires sera répartie entre les autres, en proportion de la dette (divisée) de chacun<sup>71</sup>. Soulignons à cet égard que les colocataires n'ont aucunement le droit de faire expulser celui d'entre eux qui se révélerait insolvable ; cette prérogative est réservée au bailleur (qui, le seul, met à disposition le logement).

## Section 4

### Résiliation anticipée

**727.** Une difficulté traditionnelle, dans le domaine de la colocation, tient au départ anticipé d'un colocataire. Ce cas de figure est fréquent dans les logements collectifs pour étudiants par exemple (dont l'un des membres reçoit une bourse Erasmus pour étudier une partie de son année à l'étranger, ce qui l'amène à rompre son bail plus tôt qu'envisagé<sup>72</sup>), mais pas uniquement.

Le principe général, tout d'abord, 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

<sup>66</sup> « Toute dette contractée par l'un des époux pour les besoins du ménage et l'éducation des enfants oblige solidairement l'autre époux » (art. 222, al. 1<sup>er</sup>, du Code civil).

<sup>67</sup> « Toute dette contractée par l'un des cohabitants légaux pour les besoins de la vie commune et des enfants qu'ils éduquent oblige solidairement l'autre cohabitant » (art. 1477, § 4, 1<sup>ère</sup> phrase, du Code civil).

<sup>68</sup> Sur cette question (controversée), voy. Ch.-É DE FRÉSART, « Bail et couple font-ils toujours bon ménage ? », *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît et al., Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 280 et s.

<sup>69</sup> Art. 1213 du Code civil.

<sup>70</sup> Art. 1214, al. 1<sup>er</sup>, du Code civil.

<sup>71</sup> Art. 1214, al. 2, du Code civil.

<sup>72</sup> Dans l'hypothèse, par exemple, où la sous-location s'avérerait impossible. Voy. *infra* n° 76.

que des autres colocataires ; en effet, on ne modifie pas unilatéralement les conditions du contrat (lequel doit, par ailleurs, s'exécuter de bonne foi). Un avenant formel à la convention de départ est donc nécessaire ; à défaut, le locataire parti *reste tenu*, et le propriétaire sera fondé à lui réclamer le paiement de n'importe laquelle des obligations issues du contrat (le loyer dans son intégralité par exemple), quand bien même l'intéressé n'occuperait plus le bien depuis longtemps !

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

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

*Quid*, enfin, si le nouveau locataire ne remplace personne, mais *s'ajoute* aux signataires initiaux ? Comme de juste, le consentement de tous est à nouveau obligatoire ; le propriétaire est libre cependant de refuser, en invoquant par exemple la destination des lieux<sup>73</sup>.

**729.** Multiples, ces difficultés ne se posent en fait que parce qu'il n'existe pas de législation adaptée à la colocation. La régionalisation du bail d'habitation offre dès lors l'occasion providentielle aux législateurs régionaux de concevoir un régime *ad hoc* et dénouer ces problèmes. Le rendez-vous n'a pas été manqué, puisque l'avant-projet de décret wallon et le projet d'ordonnance bruxelloise réservent plusieurs articles à cette problématique.

**730.** Dans chacune des deux Régions, un principe novateur est introduit : l'autorisation de la résiliation unilatérale anticipée. Mais, pour ne pas fragiliser outre mesure les colocataires restants, un compromis a été trouvé, qui se déploie en plusieurs temps (et comporte en tous cas l'obligation de chercher un remplaçant).

D'abord, en Wallonie, le colocataire qui souhaite « se libérer de ses obligations » avant le terme du bail doit donner un congé de trois mois (notifié « simultanément » au bailleur et aux autres colocataires)<sup>74</sup>. De même, « à tout moment », un colocataire peut, à Bruxelles, « sortir anticipativement du bail », moyennant ici un congé de deux mois seulement<sup>75</sup> (notifié ici aussi « simultanément » aux consorts et au bailleur<sup>76</sup>).

<sup>73</sup> Voy. de manière générale O. BEAUJEAN *et al.*, *La colocation*, Bruxelles, Larcier, 2011.

<sup>74</sup> Art. 44, al. 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>75</sup> Art. 260, § 2, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>76</sup> Art. 260, § 3, du Code bruxellois du logement en projet.

À l'issue de cette période, ensuite, le colocataire en partance est effectivement affranchi de tout devoir, sans indemnité, mais « à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant », explique-t-on en Wallonie<sup>77</sup>. Un peu elliptique, cette phrase ne permet pas d'imputer de manière certaine à l'une ou l'autre des parties la responsabilité de trouver un remplaçant, ce qui est fâcheux à notre estime ; pas davantage les travaux préparatoires ne dissipent-ils ce flou juridique<sup>78</sup>. À cet égard, le législateur bruxellois s'est montré davantage explicite, en faisant peser cette tâche sur le colocataire sortant — et lui seul : « Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant »<sup>79</sup>. À cet égard, les travaux préparatoires introduisent une certaine souplesse<sup>80</sup>.

731. Si, on le voit, la réforme offre à chaque colocataire le loisir de plier bagage avant l'échéance, celui-ci reste tributaire pour ce faire d'un accord des autres (colocataires et bailleur) quant au remplaçant, ce qui ressuscite le spectre d'un blocage à ce niveau-là. Pour prévenir ce danger, les législateurs régionaux ont limité le pouvoir des consorts puisqu'ils ne peuvent refuser leur agrément « que pour de justes motifs » en Wallonie<sup>81</sup> et, à Bruxelles, « pour de justes et raisonnables motifs »<sup>82</sup>.

Ces motifs ne non sont cependant pas décrits dans le texte wallon. S'il n'appartient certes pas à un instrument de type législatif de se livrer à un exercice de ce type, on aurait pu s'attendre au moins à ce que les travaux préparatoires précisent, de manière non limitative, ce qu'il faut entendre sous ces termes (mésentente personnelle ? capacité contributive ?)... tout en rappelant que l'éventuelle éviction du candidat remplaçant proposé ne peut s'opérer qu'à l'intérieur du cadre posé par les préceptes anti-discrimination. Las, il n'en est rien.

À nouveau, le législateur bruxellois affiche plus d'assertivité, en évoquant *a minima* la santé financière de l'intéressé (et en récusant toute inégalité de traitement)<sup>83</sup> : là, le colocataire remplaçant « doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer, dans le respect du titre X du Code »<sup>84</sup>. Il peut être bon à cet effet de souligner que le critère de la « fortune » (du candidat intéressé) est prohibé dans le

<sup>77</sup> Art. 44, al. 2, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>78</sup> « Ces trois mois peuvent être mis à profit par le colocataire sortant, le bailleur ou les autres colocataires pour trouver un remplaçant », souligne le commentaire des articles, en mobilisant un verbe (« peuvent ») qui entretient l'ambiguïté.

<sup>79</sup> Art. 260, § 5, al. 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>80</sup> « Rien n'empêche naturellement les autres colocataires, voire le bailleur, d'aider le preneur sortant dans sa recherche d'un nouveau colocataire, et de formuler des propositions » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 66).

<sup>81</sup> Art. 44, al. 2, *in fine*, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>82</sup> Art. 260, § 5, al. 3, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>83</sup> Art. 260, § 5, al. 2, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>84</sup> Intitulé « De l'égalité de traitement », le titre X du Code bruxellois du logement contient les normes anti-discrimination adoptées par la Région bruxelloise en matière de logement.

processus de sélection du preneur (ou du colocataire remplaçant<sup>85</sup>) ; et ce, que le bailleur soit public (*sensu lato*)<sup>86</sup> ou privé<sup>87</sup>, d'ailleurs. Du reste, au vu des travaux préparatoires, ces justes et raisonnables motifs doivent rester « proportionnés et objectivables », attendu que le choix doit s'opérer aussi « dans le respect de la théorie de l'abus de droit »<sup>88</sup>.

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.

**732.** Entrave (à la volonté de partir du colocataire) il y a d'autant moins en Wallonie que, même « à défaut d'agrément », celui-ci peut se soustraire à ses obligations en payant une indemnité<sup>89</sup> (équivalente à trois fois la part de l'intéressé dans le loyer<sup>90</sup>) ; on rachète sa liberté, en quelque sorte. Le vocable « à défaut d'agrément » s'entend probablement d'un refus qui serait basé sur de justes motifs.

Qui bénéficie de cette compensation ? Les autres colocataires, s'ils sont tenus solidairement (puisque le nombre de personnes entre lesquelles répartir la dette diminue d'une unité – le colocataire sortant n'ayant pas été remplacé)<sup>91</sup>. Mais il s'agira du bailleur si l'obligation est conjointe (dès lors qu'il perd une fraction d'un loyer divisé dans pareil – rare – cas)<sup>92</sup>.

**733.** C'est un régime proche mais pas identique qui, au-delà de ce qui en déjà été dit, est instauré en Région bruxelloise. En cas de départ sans qu'ait été trouvé – ou accepté<sup>93</sup> – un remplaçant, une indemnité n'est pas due en tant que telle, mais « les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé »<sup>94</sup>. Concrètement, le colocataire sortant reste

<sup>85</sup> On se trouve bien toujours dans le domaine de « l'accès aux biens et services et la fourniture de biens et services à la disposition du public » (art. 5, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 30 mai 2007), de « l'accès au logement » (art. 192 du Code bruxellois du logement) ou encore de « l'accès à la fourniture des biens et services qui sont à la disposition du public indépendamment de la personne concernée et qui sont offerts en dehors de la sphère de la vie privée et familiale, ainsi qu'aux transactions qui se déroulent dans ce cadre, y compris en matière de logement » (art. 5, § 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, du décret wallon du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 19 décembre 2008).

<sup>86</sup> Art. 192 du Code bruxellois du logement ; voy. aussi les art. 3, 3<sup>o</sup>, et 4, 5<sup>o</sup>, du décret wallon du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 19 décembre 2008.

<sup>87</sup> Art. 3 de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 30 mai 2007.

<sup>88</sup> Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n<sup>o</sup>A-488/1, p. 67.

<sup>89</sup> Art. 44, al. 3, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>90</sup> Ou, si l'obligation n'est pas solidaire, trois fois le loyer.

<sup>91</sup> Art. 44, al. 4, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>92</sup> Art. 44, al. 5, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>93</sup> Ici aussi, l'éventuel refus ne pouvant s'adosser que sur de justes et raisonnables motifs.

<sup>94</sup> Art. 260, § 7, du Code bruxellois du logement en projet.

tenu une demi-année encore après son départ. Par conséquent, durant ce (long) laps de temps, le bailleur est encore fondé à lui réclamer le loyer (l'intégralité !) ; et, même si le bailleur a jeté plutôt son dévolu sur un autre colocataire (restant, lui), il est toujours loisible à ce dernier d'exiger de la part du comparse parti sa contribution à la dette.

Certes décliné sous le mode conditionnel (ou à l'état potentiel)<sup>95</sup>, alors que l'indemnité wallonne – de trois mois de loyer – est de droit, ce dispositif risque dans les faits d'être appliqué *systématiquement*<sup>96</sup> dès lors que les colocataires restants n'entendront pas faire reposer sur un nombre inférieur de têtes (dont la leur) un loyer par ailleurs inchangé. Ils s'opposeront, en d'autres termes, à ce qu'un fait qui leur est étranger (le départ de l'un d'entre eux) engendre par ricochet une hausse de leur propre contribution, ce qui peut se comprendre. Au final, le mécanisme bruxellois paraît davantage dissuasif que son *alter ego* wallon.

**734.** Cette logique purement financière, qui a cours donc dans chacune des deux Régions (où l'on permet au colocataire de se délier de ses devoirs en payant), n'est 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 »<sup>97</sup>.

Pour autant, ce raisonnement pécuniaire questionne, incontestablement. D'abord, il revient à autoriser le colocataire sortant à passer outre tout refus, l'argent tenant lieu d'accord ; on peut, de la sorte, forcer la main de ses coreligionnaires, lesquels ont peut-être des raisons parfaitement légitime de s'opposer à tel ou tel locataire de remplacement (et qui n'auront d'autre choix, du reste, que de vivre avec lui). Ensuite, racheter ainsi sa liberté demande des moyens et n'est pas à la portée de toutes les bourses. Par ailleurs, l'indemnité wallonne semble de peu de poids pour les colocataires restants puisqu'il faudra diviser entre eux les trois mois de (parts de) loyer ; le système bruxellois s'avère, sur ce point, plus généreux pour les consorts restants, comme on vient de le voir. Enfin, on peut interpréter en Wallonie le vocable générique « à défaut d'agrément » comme exonérant aussi le colocataire sortant de la charge, en amont, de chercher un colocataire de substitution ; une conclusion similaire peut s'inférer du texte bruxellois<sup>98</sup>.

**735.** Un autre cas de figure doit être évoqué : le colocataire en partance a déployé tous les efforts requis pour trouver un remplaçant...mais sans succès. Doit-il être puni en quelque sorte (par la déduction de l'indemnité) si ses démarches s'avèrent infructueuses, *sans* que cela soit de son chef ? Son obligation est-elle de moyens ou de

<sup>95</sup> Car il n'est pas obligatoire que le bailleur choisisse le colocataire parti, ni que le colocataire ayant réglé seul l'entièreté du loyer se retourne contre celui-ci.

<sup>96</sup> Traduisons : on ne manquera pas de solliciter l'apport du preneur parti.

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

<sup>98</sup> « À défaut ... » (art. 260, § 7, du Code bruxellois du logement en projet).

résultats ? De résultat, semble affirmer l'avant-projet de décret wallon, qui n'aménage en effet aucune échappatoire pour le colocataire méritant (mais malchanceux).

*A contrario*, le texte bruxellois<sup>99</sup> offre au preneur sur le départ la possibilité de « démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire »<sup>100</sup>. Pareille solution semble plus opportune, car le colocataire sortant – qui n'est au demeurant pas habilité à fixer lui-même le montant du loyer – ne saurait être responsable de l'état du marché immobilier ni du volume des demandes.

Il est vrai que l'avant-projet de décret n'interdit nullement aux colocataires restants ni au bailleur de se mettre en quête eux aussi d'un locataire de substitution. Il serait singulier néanmoins de faire supporter par eux une charge née de la volonté exclusive d'un autre.

736. *Last but not least*, il convient de signaler en matière de résiliation anticipée que les deux textes régionaux ont instauré une sorte de contre-préavis au profit du bailleur. Le régime est quasi le même. Lorsqu'une certaine proportion de colocataires (« plus de la moitié » en Wallonie<sup>101</sup>, « la moitié » à Bruxelles<sup>102</sup>) a décidé de donner congé, le bailleur reçoit la faculté de partir à son tour avant terme, moyennant l'envoi un congé de six mois.

Le texte bruxellois pâtit cependant d'une triple ambiguïté. D'abord, l'expression « la moitié » semble passablement stricte ; on imagine qu'elle peut viser n'importe quelle proportion égale *ou supérieure* à 50 % des colocataires et que le bailleur conserve son droit au contre-préavis s'il n'a pas réagi quand ce ratio a atteint la moitié exactement (pour la dépasser ensuite). Ensuite, le projet d'ordonnance semble limiter l'expédition du congé du bailleur à ceux des colocataires qui ont résolu de partir<sup>103</sup>, alors que c'est à l'ensemble des signataires que cette information doit être communiquée. Enfin, on a oublié à Bruxelles de fixer le point de départ du délai de six mois (pour le congé du bailleur) ; « dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire », précise opportunément le texte wallon.

<sup>99</sup> Art. 260, § 5, al. 1<sup>er</sup>, et § 7, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>100</sup> 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. 2016-2017, n°A-488/1, p. 65 et 66).

<sup>101</sup> Art. 47 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>102</sup> Art. 260, § 4, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>103</sup> « 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 en projet, souligné par nous).

## Section 5

# Pacte de colocation

### § 1. Contexte

**737.** Le vivre-ensemble à plusieurs ne s'improvise pas. Pour que la colocation se déroule de manière harmonieuse, il convient d'organiser un minimum les relations entre colocataires eux-mêmes. Déjà, en cas d'obligation solidaire, il y a lieu de régler la question cruciale de la contribution à la dette (comment rembourser celui qui a payé l'intégralité du loyer ?). Aussi recommande-t-on traditionnellement aux colocataires de couler leurs différentes règles de cohabitation dans un document (appelé « pacte de colocation » en règle), qu'ils signent tous et qui, dès lors, est opposable entre eux (mais pas au bailleur). La chose, toutefois, n'a(vait) rien d'obligatoire jusqu'ici.

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

Les colocataires gagneraient à imaginer également dans ce document des règles rendant plus fluide le départ prématuré d'un colocataire. Devraient être évoqués par exemple la procédure destinée à trouver un remplaçant, le sort de la garantie locative payée par le locataire partant (la restitution ne pouvant être partielle, la constitution d'une « cagnotte » au sein de la colocation est suggérée), le remboursement d'éventuels dégâts locatifs intervenus dans le bien quitté (l'établissement d'un état des lieux intermédiaires<sup>104</sup> – interne aux colocataires – permettra avantageusement d'éviter que le nouvel entrant soit désigné comme responsable des dégâts commis par le précédent), etc.

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

<sup>104</sup> Art. 46 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

## § 2. Un pacte obligatoire

739. Dans ce cadre, mouvant et peu coercitif, comment se positionnent les législateurs régionaux ? De manière très réglementaire ! Voilà en effet les colocataires *obligés* désormais en Wallonie de passer entre eux un pacte de colocation (« Les colocataires signent un pacte de colocation »<sup>105</sup>), au plus tard le jour de la signature du contrat de bail<sup>106</sup> ; et « à l'arrivée de tout nouveau colocataire », un avenant au pacte de colocation est conclu<sup>107</sup>. On a là véritablement un « élément constitutif » du bail de colocation, une « annexe »<sup>108</sup> ; du reste, la signature d'un tel pacte a été officiellement intégrée dans la définition même dudit bail<sup>109</sup>.

Il n'en va pas différemment à Bruxelles puisque les colocataires « établissent un pacte de colocation », sans autre forme de tolérance<sup>110</sup>. Ici aussi, le départ anticipé d'un colocataire entraîne une « adaptation formelle du pacte », signée par tous<sup>111</sup>. Et, pour rappel, le pacte est également inclus dans la définition même du bail bruxellois de colocation<sup>112</sup>.

740. D'emblée, le caractère automatique ou contraint 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, qui engagera chacun des preneurs et qui pourra le cas échéant servir de base à une action en justice ? Est-ce le rôle des pouvoirs publics de régir la vie des gens à ce point ? Ce, à plus forte raison que le pacte doit impérativement contenir un volet « règlement d'ordre intérieur », comme on va le voir. Faut-il vraiment aller, partout, jusque dans ce détail là ? L'interrogation se pose avec plus d'acuité encore dans les colocations *non solidaires* où, par définition, la question de la contribution à la dette n'émerge pas (cette dernière étant divisée d'emblée), ce qui rend moins nécessaire le recours à un tel écrit. En tous cas, avertit Ingrid Plancqueel, le pacte n'a « évidemment » pas pour « but de s'immiscer dans les relations purement personnelles (voire intimes) des colocataires »<sup>113</sup>.

<sup>105</sup> Art. 48, al. 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>106</sup> Art. 40, 1<sup>o</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation. Voy. *supra* n<sup>o</sup> 17 pour de plus amples développements sur ce point-là.

<sup>107</sup> Art. 48, al. 3, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>108</sup> Suivant les termes du commentaire des articles.

<sup>109</sup> « Bail de colocation : la location d'un même bien par plusieurs locataires formant un ou plusieurs ménages ayant signé un pacte de colocation au plus tard le jour de la signature du contrat de bail, formalisée par la conclusion d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur » (art. 40, 1<sup>o</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation). Voy. *supra* n<sup>o</sup> 13.

<sup>110</sup> Art. 261, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>111</sup> Art. 261, § 3, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>112</sup> Art. 2, § 1<sup>er</sup>, 34<sup>o</sup>, du Code bruxellois du logement en projet. Cf. plus haut n<sup>o</sup> 16.

<sup>113</sup> I. PLANCQUEEL, « La colocation, une réalité sociale en expansion », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, Larcier, 2014,

### § 3. Le contenu du pacte

**741.** Pour ce qui est maintenant du contenu du pacte de location, le législateur wallon a intelligemment veillé à tenir deux caps à la fois : ménager aux parties « une marge de manœuvre importante pour régler leurs rapports contractuels »<sup>114</sup>, tout en les invitant à ne pas omettre des points qui lui semblent importants. Concrètement, le texte dresse une liste de sujets à évoquer dans le pacte... mais de manière facultative. La liste, autrement dit, n'est qu'indicative (le pacte « peut notamment fixer... »<sup>115</sup>). C'est l'établissement du pacte qui est obligatoire, pas ce qu'il contient.

**742.** Ceci étant, ce répertoire se révèle particulièrement étoffé, à bon escient. On y trouve ainsi : « 1° la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail ; 2° la répartition des charges entre colocataires ; 3° l'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire ; 4° les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement relatifs aux charges ; 5° les modalités de conclusion des contrats d'assurance relatifs au bien loué ; 6° les règles applicables en cas de départ anticipé d'un colocataire et de son remplacement ; 7° les conditions de constitution et de libération de la garantie locative ; 8° les modalités de résolution des conflits entre les colocataires »<sup>116</sup>.

Il n'aura pas échappé que figure dans cette liste des points (comme « les règles applicables en cas de départ anticipé d'un colocataire et de son remplacement ») traités ailleurs dans le chapitre 3 de l'avant-projet de décret ; en aucune manière, le pacte n'a licence pour contredire ce dernier. En tout état de cause, la présence – au sein de ce répertoire – de l'inventaire des biens des colocataires est à saluer, en ce que cet exercice d'identification permet d'éviter que la saisie mobilière affectant l'un des preneurs s'étende aux objets des conjoints.

Eux-mêmes, les aspects pratiques de la colocation n'ont pas été oubliés puisqu'une « seconde partie » doit être aménagée dans le pacte, qui « fixe les règles de vie interne au logement »<sup>117</sup>. Cette ventilation du pacte en deux parties distinctes est d'ailleurs une obligation décréétale<sup>118</sup>.

**743.** Qu'en est-il à Bruxelles ? Le chapitre (IV) consacré à la colocation (dans le titre XI sur les baux d'habitation<sup>119</sup>) se montre peu disert sur la question ; tout juste y apprend-on (à l'article 261) que le pacte de colocation sert à « formaliser les aspects

p. 261.

<sup>114</sup> Commentaire des articles.

<sup>115</sup> Art. 48, al. 5, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>116</sup> Art. 48, al. 5, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>117</sup> Art. 48, al. 6, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>118</sup> « Le pacte est composé de deux parties » (art. 48, al. 4, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation).

<sup>119</sup> Inséré lui-même dans le Code du logement par le projet d'ordonnance.

de la vie en communauté »<sup>120</sup>, qu'il est appelé à traiter des « modalités pratiques de ce mode d'habitat »<sup>121</sup> 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 »<sup>122</sup>.

Heureusement, l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 35°, du Code bruxellois du logement en projet se fait plus loquace<sup>123</sup> 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<sup>124</sup>.

**744.** Quel est le statut juridique des ces différents sujets ? D'un côté, l'article 261 du Code confère un caractère simplement indicatif ou facultatif à l'insertion dans le pacte du (seul) point qu'il évoque, à savoir l'état des lieux intermédiaire (« Le pacte peut prévoir... »<sup>125</sup>). D'un autre côté, l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 35°, adopte un ton nettement plus comminatoire puisque, à la suivre, le pacte « contient au minimum » une série (très étendue) de questions... au rang desquels, paradoxalement, on n'identifie *pas* l'état des lieux intermédiaire. Non seulement ces sujets doivent impérativement figurer dans le pacte, mais il ne s'agit là que d'un socle « minimum », ce qui signifie que d'autres thématiques peuvent encore se greffer sur ce document. Et les travaux préparatoires vont dans le même sens – extensif<sup>126</sup>.

<sup>120</sup> Art. 261, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>121</sup> Art. 261, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>122</sup> Art. 261, § 3, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>123</sup> L'art. 2, § 1<sup>er</sup>, s'emploie de manière générale à définir les termes utilisés plus loin dans le Code.

<sup>124</sup> 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. 2016-2017, n°A-488/1, p. 69 et 70).

<sup>125</sup> Art. 261, § 2, du Code bruxellois du logement en projet, souligné par nous.

<sup>126</sup> Puisque l'art. 261 du Code bruxellois du logement en projet (relatif au pacte de colocation) « *détermine* les questions qui *devront, au minimum*, être arrêtées par le pacte ». Et la longue énumération qui suit (voy. *supra* note infrapaginale) paraît devoir suivre le même régime puisqu'elle est précédée par la phrase « Il s'agit notamment de définir... » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 69).

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

745. Dans les deux Régions, on l'a vu<sup>127</sup>, le pacte est voué à régler – outre les questions classiques relatives au loyer, aux charges, aux assurances, etc. – les aspects les plus logistiques ou purement organisationnels de la communauté locative (les « règles de vie interne au logement »<sup>128</sup> en Wallonie, les « modalités pratiques de ce mode d'habitat » à Bruxelles<sup>129</sup>). Cette seconde partie 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 peut ouvrir la voie à une action en justice ? Traitant d'aspects extrêmement pratiques voire triviaux de la vie en commun (qui fait la vaisselle ? qui descend les poubelles ? qui range le séjour commun ? etc.), le règlement d'ordre intérieur se prête malaisément à une démarche judiciaire.

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

746. Sur ce même thème, une autre appréhension est à prendre en considération. Imposer l'établissement d'un règlement d'ordre intérieur dans chaque colocation aura pour conséquence éventuelle d'éveiller la vigilance des services sociaux concernés quant à une éventuelle « cohabitation » (au sens des lois sur l'aide sociale ou le chômage par exemple<sup>130</sup>) entre les colocataires-allocataires<sup>131</sup>. Une organisation de vie trop commune ou trop intégrée (en termes de partage des tâches domestiques par exemple) pourrait bien donner lieu à suppression du taux isolé (remplacé par le taux cohabitant, nettement moins avantageux pécuniairement) ; ce, même si les intéressés ne mettent *pas* en commun leurs ressources.

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 ouvert la voie à l'octroi par les

<sup>127</sup> N° 41 et 42.

<sup>128</sup> Art. 48, al. 6, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>129</sup> Art. 261, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>130</sup> Art. 14, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002 et art. 59, al. 1<sup>er</sup>, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant réglementation du chômage, *M.B.*, 31 décembre 1991.

<sup>131</sup> Voy. *supra* n° 11.

organismes fédéraux d'un taux isolé pour les résidents de telles colocations<sup>132</sup>. Du reste, un tel label a bien été imaginé pour le logement étudiant en Wallonie<sup>133</sup> et, à Bruxelles, pour l'habitat solidaire (mais pas inscrit dans un bail de colocation)<sup>134</sup>, pour l'habitat intergénérationnel<sup>135</sup> et pour le logement étudiant<sup>136</sup>.

## § 4. Les signataires du pacte

**747.** C'est aux « colocataires » expressément (c'est-à-dire à ceux qui sont formellement signataires du contrat de bail) que les textes en projet imposent de conclure un pacte – tant en Wallonie<sup>137</sup> qu'à Bruxelles<sup>138</sup>. Assurément utile pour eux (en vue notamment de fixer la contribution de chacun à la dette commune et d'arrêter les quotes-parts respectives), le pacte est encore plus précieux lorsqu'il implique également ceux qui habitent au sein du bien coloué *sans* avoir jamais, eux, paraphé le bail de colocation. Le cas de l'individu ayant remplacé un colocataire sortant, sans que le bailleur en soit averti, est emblématique à cet égard.

Précieux, le pacte l'est en ce qu'il constituera le seul lien juridique rattachant ces personnes à la colocation et les empêchant d'être complètement des « électrons libres ». Par exemple, le pacte imposera à l'intéressé le paiement d'une partie du loyer alors même que celui-ci est, en tant que non signataire, « épargné » par 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.

**748.** Ensuite de quoi, les textes gagneraient 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 »<sup>139</sup>.

<sup>132</sup> Cf. N. BERNARDET V. LEMAIRE, *L'habitat solidaire sous l'angle juridique. Allocations sociales, logement et labellisation*, Bruxelles, Larcier, Jurimpratique, numéro spécial, 2013/3, p. 79 et s.

<sup>133</sup> Il s'agit toutefois là d'un label « logement étudiant de qualité » (art. 53 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation).

<sup>134</sup> Art. 262 du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>135</sup> Art. 262 du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>136</sup> Art. 254 du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>137</sup> Art. 48, al. 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>138</sup> Art. 261, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>139</sup> I. PLANCQUEEL, « La colocation, une réalité sociale en expansion », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 261.

## § 5. L'enregistrement du pacte (?)

749. Faut-il faire enregistrer le pacte de colocation ? Rien, dans les textes régionaux, ne l'impose explicitement en tous cas, au contraire de ce qui est prévu (en termes exprès) pour le contrat de bail<sup>140</sup> et l'état des lieux<sup>141</sup>.

Peut-on en déduire que cette formalité ne s'impose *pas* dès lors pour le pacte ? Rien n'est moins sûr en Wallonie, pour différents motifs. D'abord, parce que cet instrument a partie intimement liée au bail, avec lequel il fait corps (jusque dans la définition de celui-ci<sup>142</sup>). Ensuite, parce qu'on peut supposer que la conclusion du pacte sera temporellement très proche voire concomitante à celle du contrat de bail<sup>143</sup> et que, partant, on les soumettra ensemble au bureau de l'enregistrement. Le pacte, au demeurant, n'est-il pas présenté par le législateur wallon comme une « annexe »<sup>144</sup>, à l'instar – sur le plan fédéral – de l'état des lieux (à enregistrer, on vient de le voir)<sup>145</sup> et de l'annexe « contenant une explication des dispositions légales »<sup>146</sup> (annexe « obligatoirement jointe au contrat de bail »)<sup>147</sup> ? Par ailleurs, l'*avenant* au pacte (indispensable en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire) est, lui, officiellement soumis par le texte de loi à l'obligation d'enregistrement (certes de manière un peu indirecte)<sup>148</sup>. Enfin, les travaux préparatoires de l'avant-projet de décret précisent justement que le statut d' « annexe » (au contrat de bail) conféré au pacte « permet de l'enregistrer gratuitement en même temps que le bail »<sup>149</sup> et que la division du pacte en deux volets « se justifie par le fait que la première partie pourra faire l'objet d'un

<sup>140</sup> Art. 19, al. 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, 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. Pour la Wallonie, voy. également, en creux, l'art. 3, § 5, al. 3, et l'art. 5*bis* de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil. À Bruxelles (qui a greffé sur le Code du logement, on l'a dit – n° 7 –, l'ensemble des règles relatives aux bail régionalisé), voy. l'art. 227 dudit Code, encore en projet. Autre 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.

<sup>141</sup> Pour la Wallonie : art. 1730, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, du Code civil. À Bruxelles : art. 220, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>142</sup> Voy. *supra* n° 13.

<sup>143</sup> Puisque la conclusion du pacte a lieu « au plus tard le jour de la signature du contrat de bail » (art. 40, 1<sup>o</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation). Voy. *supra* n° 17.

<sup>144</sup> Cf. le commentaire des articles.

<sup>145</sup> L'état des lieux est ainsi « annexé au contrat de bail écrit [...] et sera également soumis à enregistrement » (art. 1730, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, du Code civil).

<sup>146</sup> Art. 11*bis*, § 1<sup>er</sup>, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

<sup>147</sup> Art. 11*bis*, § 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

<sup>148</sup> « L'obligation d'enregistrement de l'avenant visé à l'alinéa 2 repose sur le nouveau colocataire » (art. 45, al. 3, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation).

<sup>149</sup> Commentaire des articles.

enregistrement »<sup>150</sup> ; sur l'identité de la personne chargée de procéder effectivement à l'enregistrement, le texte wallon ne dit toutefois mot.

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

**750.** En regard, cette tendance à l'enregistrement est incontestablement moins prononcée en Région bruxelloise (même si, là aussi, le pacte fait partie de la définition du bail de colocation<sup>151</sup>). Par rapport à l'avant-projet de décret wallon, on n'y présente pas le pacte comme une « annexe » au bail ; sa date de signature ne sera pas nécessairement proche dans le temps de celle du bail ; et le texte de loi ne prévoit aucunement d'enregistrer l'avenant au pacte.

Le seul indice en faveur d'un enregistrement est à trouver dès lors dans les travaux préparatoires, qui concèdent : « Rien n'empêche par ailleurs les colocataires de procéder à l'enregistrement du pacte de colocation » (ce, « afin de lui conférer date certaine et de garantir son opposabilité aux tiers »)<sup>152</sup>. La tournure lexicale utilisée est suffisamment indicative du caractère purement facultatif de cet enregistrement.

**751.** En Wallonie, une autre difficulté doit être encore soulevée, relative à l'identité précisément de la personne commise à l'éventuel enregistrement du pacte<sup>153</sup>. Du point de vue réglementaire, c'est au bailleur – et à lui seul – qu'il revient de faire enregistrer le bail<sup>154</sup>. Or, on l'a répété à l'envi, le pacte ne regarde *pas* le bailleur. Et les travaux préparatoires d'insister : « Le bailleur n'est pas partie au pacte de colocation. Il ne lui est pas opposable »<sup>155</sup>. Qui, dès lors, va se charger de l'enregistrement du pacte ? Le bailleur (en même temps qu'il enregistre le bail) ? La chose semble douteuse, sinon dangereuse, car pareil office l'exposerait à la tentation de prendre connaissance d'un document qui lui est étranger ; il y va de la protection élémentaire de la vie privée des preneurs.

<sup>150</sup> « L'enregistrement de la seconde partie du pacte de colocation qui vise les règles relatives aux relations quotidiennes entre les colocataires n'est pas opportune car elle relève essentiellement des règles du savoir vivre » (commentaire des articles).

<sup>151</sup> Art. 2, § 1<sup>er</sup>, 34<sup>o</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>152</sup> Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n<sup>o</sup>A-488/1, p. 69.

<sup>153</sup> Alors que, à Bruxelles, on vient de voir que ce soin est confié plutôt aux preneurs (n<sup>o</sup> 49).

<sup>154</sup> Art. 35, al. 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, 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, p. 233 et s.

<sup>155</sup> Commentaire des articles.

Qui alors ? C'est l'occasion de souligner que, si le preneur n'a pas été désigné en Wallonie 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, pourvu qu'il y trouve un intérêt (en l'espèce, le maintien dans les lieux en cas de vente du bien loué<sup>156</sup>). « Une obligation peut être acquittée par toute personne qui y est intéressée [...] », dispose à cet effet l'article 1236, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil. Sans doute est-ce cette piste de solution qu'il convient d'instruire. Du reste, c'est ce que suggèrent les travaux préparatoires du texte bruxellois (« Rien n'empêche par ailleurs les colataires de procéder à l'enregistrement du pacte de colocation »<sup>157</sup>).

## § 6. Le juge compétent

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

S'agit-il du juge de paix ? En vertu de l'article 591, 1<sup>o</sup>, du Code judiciaire, celui-ci connaît des « contestations relatives aux louages d'immeubles ». Cela englobe-t-il le litige lié à la colocation ? La chose n'est pas certaine dans la mesure où, comme expliqué, le pacte de colocation n'émerge pas à la location proprement dite (laquelle recouvre exclusivement la mise à disposition d'un logement contre compensation, ce qui n'est nullement l'objet du pacte)<sup>158</sup>.

Ceci étant, le juge de paix connaît également des « contestations de titres, qui sont l'accessoire des demandes dont il est valablement saisi »<sup>159</sup>. Théoriquement, cette disposition est de nature à rapatrier en quelque sorte dans le giron du juge de paix le contentieux du pacte... mais pour autant que la demande en justice liée au pacte soit « l'accessoire » d'une requête ressortissant strictement, elle, à la location. Or, l'action judiciaire intentée (sur pied du pacte) par un colataire contre un consort (pour obtenir remboursement de sa part de loyer par exemple) n'est l'accessoire d'aucune autre demande (locative ou non), semble-t-il.

Rendu certes en matière de bail commercial, l'arrêt de la Cour de cassation du 12 septembre 2005 peut éventuellement prospérer ici, dans la mesure où celle-ci dispose que la compétence du juge de paix<sup>160</sup> « comprend les contestations qui se rapportent à l'application des dispositions légales ou contractuelles qui régissent les

<sup>156</sup> Art. 9, al. 1<sup>er</sup>, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

<sup>157</sup> Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 69. Voy. *supra* n° 49.

<sup>158</sup> Voy. *infra* n° 36 et s.

<sup>159</sup> Art. 593 du Code judiciaire.

<sup>160</sup> Basée sur l'art. 591, 1<sup>o</sup>, du Code judiciaire.

relations entre les parties au bail »<sup>161</sup>. Il n'est pas interdit dès lors d'argumenter que le pacte de colocation régit bel et bien les relations entre parties au bail (ce que sont les colocataires), certes de manière exclusivement horizontale (sans impliquer le bailleur).

753. À défaut, les litiges en matière de pacte de colocation seront dévolus au *tribunal civil* ; ce dernier est en effet la juridiction dite de droit commun, c'est-à-dire qu'il examine toutes les affaires non expressément attribuées par la loi à une autre juridiction<sup>162</sup>. Au minimum, cette fâcheuse dualité d'instances (le juge de paix pour le contrat de bail de colocation et le tribunal civil pour le pacte de colocation) risque d'égarer le justiciable, voire de le dissuader de faire appel à Thémis pour arbitrer ses différends.

## § 7. Le pacte ressortit-il à la matière du bail ?

754. Une ultime réflexion – d'ordre légistique – doit encore être menée s'agissant du pacte de colocation. Un texte décretaal sur le bail est-il le véhicule idoine pour imposer un pacte de colocation dès lors que les points abordés par ce dernier ne ressortissent pas, *stricto sensu*, à la matière du bail (ou pas tous, au minimum) ? Dans la rigueur des termes, en effet, le bail (d'habitation) consiste pour un bailleur à mettre à disposition un logement à un preneur moyennant contrepartie<sup>163</sup>. Or, à bien y regarder, le contenu du pacte (division du loyer, des charges, ...) ne tient *pas* dans cette mise à disposition ; ça, c'est l'objet du contrat de bail plutôt. Il en va encore plus ainsi dans le volet « règlement d'ordre intérieur » du pacte qui, de l'aveu même des travaux préparatoires du texte wallon par exemple, « relève essentiellement des règles du savoir-vivre »<sup>164</sup>. Faut-il rappeler, par surcroît, que le pacte est conclu entre preneurs exclusivement ? L'aménagement des relations horizontales entre colocataires ne concerne aucunement le bailleur, lequel n'est en rien invité à signer (ni même à en prendre connaissance) un pacte qui ne lui est d'ailleurs pas opposable.

Sans remettre en cause la compétence même des Régions en la matière (de toute façon, la théorie des pouvoirs implicites suppléera au besoin<sup>165</sup>), il n'est pas sûr que,

<sup>161</sup> Cass., 12 septembre 2005, *Pas.*, 2005, p. 1601.

<sup>162</sup> Art. 568, al. 1<sup>er</sup>, du Code judiciaire.

<sup>163</sup> Voy., *mutatis mutandis*, l'art. 1709 du Code civil.

<sup>164</sup> Commentaire des articles.

<sup>165</sup> Fondée sur l'art. 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, cette théorie permet à une entité de s'emparer d'un sujet qui ne lui était *a priori* pas dévolu à condition que celle-ci s'avère nécessaire à l'exercice par une Région par exemple de sa compétence, qu'elle se prête ensuite à un règlement différencié et que, enfin, son impact sur la compétence fédérale reste marginal. Voy., pour une application de la théorie des pouvoirs implicites dans le domaine des règles de salubrité des logements, les avis de la section de législation du Conseil d'Etat sur, respectivement, l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés, *Doc. Cons. Rég. Brux.-Cap.*, sess. ord. 1991-1992, n°A-174/1, p. 19, ainsi que sur le décret de la Région wallonne concernant les normes de qualité des logements

légistiquement parlant, un pacte qui ne regarde point le bailleur ait sa place dans un texte tout entier dédié au bail.

## Section 6

### Une absente de marque : la sous-location

755. Autant il importe de commenter les dispositions contenues dans un texte de loi, autant ce qui ne s'y trouve *pas* doit aussi retenir notre attention. On ne se livrera pas ici à l'énoncé (un peu fastidieux, voire mesquin) de l'ensemble des points qui, à notre estime, auraient pu/dû figurer eux aussi dans l'avant-projet de décret, mais une absence saute tout de même aux yeux, tant à Bruxelles qu'au sud du pays : la sous-location. Le fait est notoire, le mode de vie colocalitif 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 colocalitaire, moins stable parce que souvent plus jeune peut-être<sup>166</sup>, est plus enclin qu'un autre à délaissier pour un temps le bien loué (en vue d'effectuer un court séjour à l'étranger par exemple) ; il faut pouvoir lui donner la possibilité de réintégrer « son » logement le cas échéant.

Certes, les règles de la sous-location en Wallonie ont été assouplies en ce qui concerne les étudiants<sup>167</sup>. Certes encore, une faculté de résiliation anticipée a été aménagée au profit des colocalitaires en général<sup>168</sup>. Il n'empêche, ces retouches ne rencontrent en rien le besoin du colocalitaire non étudiant dont l'évolution de carrière 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

---

collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, *Doc. Cons. Rég. w.*, sess. ord. 1994-1995, n° 297, p. 3.

<sup>166</sup> « La colocation concerne majoritairement un public dont la moyenne d'âge se situe en dessous de trente ans » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 57).

<sup>167</sup> « L'accord du bailleur sur la sous-location est présumé si, dans le mois suivant la notification par envoi recommandé faite au bailleur du projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant un éloignement du lieu d'accomplissement des études pendant une durée supérieure à un mois dans le cadre de l'accomplissement des études, le bailleur n'a pas manifesté son refus. Le bien loué par ou pour le compte d'un étudiant ne peut être sous-loué que par ou pour le compte d'un étudiant » (art. 57, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup> et 2, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation). *Voy. infra* n° 77 et 78.

<sup>168</sup> *Voy. supra* n° 29 et s.

parmi les locataires »<sup>169</sup>. Pourtant, aucune adaptation régionale n'a été conçue pour la colocation.

**756.** Non pas que la sous-location soit impossible en colocation, mais elle est gouvernée alors par les règles ordinaires en la matière. C'est ici, précisément, que le bât blesse – par sa sévérité. Dans le bail de résidence principale (tant sous l'empire de la loi du 20 février 1991<sup>170</sup> que dans le nouveau régime wallon<sup>171</sup> ou bruxellois<sup>172</sup>), sous-louer continue à être proscrit, en effet, à moins que le bailleur y consente expressément. Plus préoccupant : dans le droit commun du bail, le principe inverse qui prévalait jusqu'alors (la sous-location est admise si elle n'a pas été prohibée<sup>173</sup>) a lui-même été renversé par le législateur wallon car, là aussi désormais, « la sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur »<sup>174</sup>. Même chose à Bruxelles puisque le régime (d'interdiction<sup>175</sup>) gouvernant la sous-location a déserté tout simplement la partie du Code dédiée aux baux de résidence principale pour se glisser dans le chapitre sur le droit commun du bail<sup>176</sup>, ce qui assure à cette règle sévère une extension notable de son champ d'application matériel.

À l'heure où l'on vante la flexibilité professionnelle et la mobilité des travailleurs (ce que le gouvernement bruxellois fait lui-même à propos des colocataires<sup>177</sup>), pareille rigidité a quelque chose d'anachronique.

<sup>169</sup> B. LOUVEAUX, « Les aspects juridiques de la colocation », *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, La Chartre, 2012, p. 208.

<sup>170</sup> Art. 4, § 2, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, dont l'architecture générale est maintenue intacte.

<sup>171</sup> Art. 33 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>172</sup> Art. 230, § 5, al. 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>173</sup> Art. 1717, al. 1<sup>er</sup>, du Code civil.

<sup>174</sup> Art. 6, 1<sup>o</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>175</sup> La formulation retenue par l'art. 230, § 5, al. 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet (« Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur ») ne laisse pas dupe : à moins d'une clause dans le contrat permettant explicitement la chose, toute sous-location est prohibée..

<sup>176</sup> Il s'agit du chapitre II (« Règles communes à tous les baux d'habitation ») inséré dans le titre XI (« Des baux d'habitation ») du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>177</sup> « Les particularités de ce public cible nécessitent que soient instaurés des mécanismes souples et flexibles, permettant par exemple une mobilité facilitée » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 57).



## Chapitre 3

# Le bail de logement étudiant

### Section 1

### Définition

757. À côté du régime *ad hoc* sur la colocation, les Régions – wallonne<sup>1</sup> comme bruxelloise<sup>2</sup> – ont institué un autre corps de règles spécifiques : le bail de logement étudiant, que l'on va étudier maintenant. Commençons par la définition.

758. En Wallonie, le « bail étudiant » est le « bail d'habitation relatif à la location d'un bien, par ou pour le compte d'un ou de plusieurs étudiants, dans le cadre de l'accomplissement de ses études et aux conditions du présent chapitre »<sup>3</sup>. Lui-même, l'étudiant est vu comme « la personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, pour autant qu'il apporte la preuve de son inscription régulière dans les formes et délais fixées par l'article 54 »<sup>4</sup>. Deux traits s'en dégagent. D'abord, le bail étudiant n'est pas réservé aux étudiants inscrits déjà dans un institut d'enseignement supérieur, puisqu'il concerne aussi ceux qui n'ont pas encore achevé leur scolarité. Ensuite, et ceci confirme cela, l'expression « pour le compte » (d'un étudiant) vise probablement l'hypothèse d'une conclusion du bail par un des *parents* d'un étudiant (mineur éventuellement), au bénéfice de ce dernier.

759. Le libellé est assez similaire à Bruxelles puisque le « bail de logement étudiant » consiste en « un bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central »<sup>5</sup>. Tout juste relèvera-t-on que la formule « avec l'accord

<sup>1</sup> Chapitre 4 (« Règles particulières relatives au bail étudiant ») de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation, soit les articles 50 à 58 dudit avant-projet.

<sup>2</sup> Chapitre V (« Des règles propres au bail de logement étudiant ») du Code bruxellois du logement en projet, soit les articles 253 à 256 dudit Code.

<sup>3</sup> Art. 50, 1<sup>o</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>4</sup> Art. 50, 2<sup>o</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>5</sup> Art. 2, § 1<sup>er</sup>, 31<sup>o</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

expres ou tacite du bailleur » paraît superflue dans la mesure où l'on imagine mal un bail être conclu sans l'accord du bailleur... Par ailleurs, le législateur ordonnancier n'a pas jugé bon de définir le concept d'études secondaires ni la notion d'études supérieures, à l'inverse de son alter ego décrétoal<sup>6</sup>.

## Section 2

### Champ d'application

#### § 1. Articulation avec le régime de la colocation

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

**761.** Dans sa mouture actuelle<sup>7</sup>, le texte wallon a veillé à inclure le public étudiant dans la colocation. « Sans préjudice des dispositions du présent chapitre [sur les étudiants], les dispositions du chapitre 3 [« Règles particulières relatives au bail de colocation »] s'appliquent à la colocation étudiante », dispose en ce sens l'avant-projet de décret<sup>8</sup>.

Lequel, cependant, introduit dans la foulée immédiate une restriction, en complétant la phrase par : « ...à l'exception des articles 41 et 47 ». Dit autrement, le régime ordinaire de la colocation (résiliation, pacte de colocation, etc.) trouve bien à s'appliquer aux étudiants, mais amputé de deux éléments : l'application intégrale du régime de résidence principale en cas d'affectation du bien à la résidence principale du preneur (n'est en ce cas pas applicable ici<sup>9</sup> la disposition sur la durée du bail dans la loi sur le bail de résidence principale<sup>10</sup>) ainsi que le contre-préavis du bailleur<sup>11</sup>.

<sup>6</sup> Art. 50, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>7</sup> Pour rappel, l'avant-projet a été adopté en deuxième lecture par le Gouvernement wallon et est soumis, pour l'heure, à la section de législation du Conseil d'État.

<sup>8</sup> Art. 51, § 2, al. 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>9</sup> Art. 52 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>10</sup> Puisque la durée d'un bail étudiant est d'une année maximum (art. 55, al. 1<sup>er</sup> et 2, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation).

<sup>11</sup> « Lorsque plus de la moitié 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 et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire ».

Même limité à certains points, l'emprunt (aux règles de la colocation) n'est pas total puisque le régime de la résiliation anticipée du preneur se trouve modalisé dans le chapitre sur les étudiants<sup>12</sup>. Ainsi, la durée du congé passe de trois à deux mois et le montant de l'indemnité compensatoire, de trois mois de (part de) loyer à deux<sup>13</sup>.

**762.** Qu'en est-il à Bruxelles (en cas de colocation d'étudiants) ? Il n'existe pas, dans le projet d'ordonnance, de disposition similaire au texte wallon (par laquelle « sans préjudice des dispositions du présent chapitre [sur les étudiants], les dispositions du chapitre 3 [« Règles particulières relatives au bail de colocation »] s'appliquent à la colocation étudiante »<sup>14</sup>).

Qu'en conclure ? Qu'il semble difficile d'appliquer simultanément les deux chapitres, à plus forte raison plus qu'ils s'opposent de front sur certains points (la durée par exemple<sup>15</sup> ou encore la procédure de résiliation anticipée du bail par le preneur<sup>16</sup>). Autant il est normal d'appliquer de concert droit du bail de résidence principale et – pour les points non abordés par ce dernier – droit commun du bail, autant la chose ne saurait se concevoir entre règles sur la colocation et celles qui touchent au bail étudiant dans la mesure où l'on a affaire, ici, à *deux régimes particuliers*. Et rien n'indique l'un serait subsidiaire à l'autre.

**763.** En l'état, faut-il admettre que les parties tombant sous le coup de ces deux corps de règles (les étudiants qui vivent ensemble et ont passé un bail unique avec le même bailleur) auraient à *choisir* celui de ces corps auquel elles entendent se soumettre ? Précisément, le projet d'ordonnance fait droit à cette liberté de choix, en offrant aux étudiants<sup>17</sup> – comme aux colocataires<sup>18</sup> – le pouvoir de consentir à l'application du régime spécialement configuré à leur attention... ou pas.

Difficile toutefois de concilier cette grande souplesse contractuelle avec le caractère impératif dont sont revêtues en théorie les règles sur le bail étudiant<sup>19</sup> (comme, du reste, le chapitre sur la colocation<sup>20</sup>). Et, immanquablement, d'autres questions

<sup>12</sup> Art. 51, § 2, al. 2, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>13</sup> Le texte persiste cependant (et à trois reprises) à viser le « paragraphe 1<sup>er</sup> » dans l'art. 44 alors que ce dernier, dans sa version actuelle à tout le moins, n'est nullement divisé en paragraphes.

<sup>14</sup> Art. 51, § 2, al. 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>15</sup> La durée du bail étudiant (un an maximum : art. 256, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet) ne s'accordant aucunement avec celle du bail de colocation portant sur la résidence principale des preneurs par exemple (art. 237 et 238 du Code bruxellois du logement en projet, à lire en combinaison avec l'art. 258, § 1<sup>er</sup>).

<sup>16</sup> Comp. les art. 256, § 2, al. 2, et 260, § 5, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>17</sup> « Le présent chapitre s'applique au bail de logement étudiant, pour autant que les parties *consentent* à l'application du régime juridique qu'il institue et que le preneur apporte la preuve de son inscription régulière au sein d'un établissement d'études... » (art. 253, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet).

<sup>18</sup> Voy. *supra* n° 16.

<sup>19</sup> Art. 216 du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>20</sup> Art. 216 du Code bruxellois du logement en projet. Cf. aussi l'art. 49 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

émergent dans la foulée : *quid* si les étudiants colocataires ne parviennent pas à s'accorder ? ou empruntent des voies différentes ? ou encore décident de ne *pas* choisir ? Impossible malheureusement, au vu du projet d'ordonnance, de le savoir. Au-delà des considérations précitées<sup>21</sup> sur cette singulière nature impérative/optionnelle (...), on ne peut que regretter le manque criant d'articulation entre deux chapitres du même texte de loi appelés automatiquement à entrer en concurrence de par leur destinataires (colocataires d'une part, étudiants de l'autre).

**764.** En tout état de cause, une lecture stricte du projet d'ordonnance pourrait bien régler la question... en anéantissant toute capacité de choix ! On y découvre en effet que le bail de logement étudiant doit nécessairement être conclu « par ou pour *un* étudiant »<sup>22</sup>. D'après ce texte, chaque étudiant n'aurait d'autre possibilité que de passer son *propre contrat individuel* avec le bailleur, lequel signera dès lors autant de conventions différentes qu'il y a d'étudiants ; ce, quand bien même ces derniers habiteraient tous le même logement ! Surtout, cette disposition s'avère objectivement incompatible avec la définition même du bail de colocation, obligatoirement « formalisée par la conclusion d'*un seul contrat* entre les preneurs et le bailleur »<sup>23</sup>. Conclusion : si cette interprétation (certes un peu littérale) devait s'imposer, aucune des dispositions sur le colocation ne trouverait à s'appliquer aux étudiants.

**765.** Il est une dernière pièce à verser à ce « dossier » : les travaux préparatoires du texte bruxellois. « La signature d'un pacte de colocation déclenche l'applicabilité du régime de la colocation [...] quelle que soit la qualité ou le statut des colocataires », y lit-on. Partant, « si les colocataires sont par ailleurs étudiants, le régime de la colocation s'appliquera dès lors qu'ils signent un pacte de colocation, sans que leur qualité d'étudiant n'influe sur le régime de bail applicable »<sup>24</sup>.

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

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

Enfin, cette solution fait de la signature du pacte de colocation l'élément déclencheur de l'application du régime du même nom, alors qu'il faut le tenir à notre estime pour

<sup>21</sup> Voy. *supra* n° 13 et s.

<sup>22</sup> Art. 2, § 1<sup>er</sup>, 31°, du Code bruxellois du logement en projet, souligné par nous.

<sup>23</sup> Art. 2, § 1<sup>er</sup>, 34°, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>24</sup> Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 60.

une *conséquence* de la mise en œuvre de ce régime, une obligation liée. Comme déjà expliqué<sup>25</sup>, c'est un élément objectif (et non la pure volonté des parties) qui doit guider la détermination du corps de règles applicable ; à cette aune, le statut d'étudiant incarne adéquatement cet élément objectif (ce qui commande de garder tout de même quelques dispositions issues de ce régime, comme la durée). À tout prendre, le « marqueur » de l'inscription du preneur dans un cycle d'études semble au moins aussi fort et signifiant que la signature d'un pacte.

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

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

Affaire à suivre dès lors.

## § 2. Articulation avec le droit commun du bail et le bail de résidence principale

768. Il est, en revanche, une liaison qui est correctement assurée par chacun des textes régionaux : celle qui raccroche le bail étudiant au droit commun du bail ainsi qu'au bail de résidence principale.

En Wallonie, « les articles 9 et 11 de la section 2 du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III du Code civil sont applicables au bail étudiant »<sup>26</sup>, ce qui signifie que les dispositions sur la transmission du bien loué et sur la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles, respectivement, s'appliquent toujours au bail étudiant, quand bien même l'intéressé n'aurait *pas* installé pas sa résidence principale dans les lieux loués. Dans l'hypothèse d'une telle installation, les autres articles de cette section (relative précisément aux baux de résidence principale) s'appliquent en sus, à

<sup>25</sup> Voy. *supra* n° 14.

<sup>26</sup> Art. 51, § 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

l'exception de celui qui a trait à la durée. Le tout, naturellement, « sans préjudice » du régime spécifique sur le bail étudiant<sup>27</sup>.

Pour le reste, le texte encourt des reproches analogues à ceux que l'on a formulés à propos du chapitre sur la colocation<sup>28</sup>. D'abord, il donne à penser que le preneur est libre, seul (sans l'aval donc de son cocontractant), de décider d'affecter le logement à sa résidence principale, ce qui ne se peut. Ensuite, l'avant-projet de décret n'envisage point l'hypothèse où le preneur étudiant n'affecte *pas* le logement à sa résidence principale ; ici aussi, on aura recours au droit commun, par défaut. Par ailleurs, au-delà de la durée (exception bien prise en compte, on l'a vu), une contradiction est à pointer entre bail de résidence principale et bail étudiant, en ce qui concerne la sous-location<sup>29</sup> ; on imagine que, dans ce cas, on laissera inappliquée la règle du bail de résidence principale (*lex specialis derogat legi generali*, ici aussi).

**769.** Sur ce plan là, le texte bruxellois semble à nouveau mieux configuré, à un double égard. D'abord, c'est explicitement « avec l'accord exprès ou tacite du bailleur » que le preneur étudiant affectera le bien loué à sa résidence principale<sup>30</sup>. Ensuite, il y est bien dit<sup>31</sup> que le droit commun du bail<sup>32</sup> trouvera à s'appliquer (en sus, ici aussi, des règles propres aux étudiants) si le preneur n'affecte point le bien loué à sa résidence principale.

Pour le surplus, notions que le législateur ordonnancier apporte, par rapport à son homologue du sud du pays, plusieurs modifications au corps de règles applicable en présence d'une telle affectation (à savoir, le bail de résidence principale, amputé déjà de sa disposition sur la durée<sup>33</sup>) : il retire les dispositions relatives au « doit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué »<sup>34</sup>, tout en y ajoutant le droit commun, dans son intégralité<sup>35</sup>.

<sup>27</sup> Art. 51, § 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation : « Si le locataire affecte le bien à sa résidence principale, les dispositions de la section 2 du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III du Code civil sont applicables, à l'exception de l'article 3, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre ».

<sup>28</sup> N° 20.

<sup>29</sup> Comp. l'art. 4 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil avec l'art. 57 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>30</sup> Art. 255, al. 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>31</sup> Art. 255, al. 2, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>32</sup> À savoir, le chapitre II (« Règles communes à tous les baux d'habitation ») inséré dans le titre XI (« Des baux d'habitation ») du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>33</sup> Cf. la « section 2 » dans l'art. 255, al. 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet (« Si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III du titre XI sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception de la section 2 et de la section 4 du chapitre III du même titre).

<sup>34</sup> Cf. la « section 4 » dans l'art. 255, al. 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet (« Si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III du titre XI sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception de la section 2 et de la section 4 du chapitre III du même titre).

<sup>35</sup> Cf. le « chapitre II » dans l'art. 255, al. 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet (« Si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions

### Section 3

## Un label

770. Dans un même mouvement, indicatif de l'importance prise par cette thématique, chacune des deux Régions a institué l'idée d'un « label », qu'elle associe au bail étudiant (ainsi que, pour Bruxelles, à l'habitat solidaire<sup>36</sup> et à l'habitat intergénérationnel<sup>37</sup>). Ainsi, « le Gouvernement peut créer et fixer les conditions et les modalités d'octroi d'un label 'logement étudiant de qualité' », a-t-on prévu en Wallonie<sup>38</sup>. Pareillement, « les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants peuvent se voir attribuer un label spécifique », explique la Région bruxelloise<sup>39</sup> ; « le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label ».

771. À quoi peut bien servir ce label ? En Wallonie, l'ambition est assumée : constituer une sorte de brevet de qualité. Il est vrai que certaines normes de salubrité sont spécifiques aux « logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant ». Il est douteux toutefois que la fonction de ce label consiste uniquement à attester de la conformité à ces critères particuliers car ceux-ci sont au nombre de deux seulement (présence d'un point d'eau potable<sup>40</sup> et superficie<sup>41</sup>) et, par surcroît, ils signent des *reculs* par rapport aux critères standards.

Peut-être dès lors faut-il associer ce label au permis de location, auxquels en effet sont assujettis les « logements collectifs et [les] petits logements individuels loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants »<sup>42</sup> ? Les biens soumis à permis doivent répondre à la fois à des conditions procédurales spécifiques (le bien ne peut être introduit sur le marché locatif *qu'après* l'obtention du permis<sup>43</sup>) et à des exigences de fond plus sévères<sup>44</sup> (puisque doivent être rencontrées – outre les règles régionales de salubrité – les normes anti-incendie, les critères communaux en matière de salubrité, les dispositions relatives à la protection de la vie privée et à l'inviolabilité du domicile, les

---

des chapitres II et III du titre XI sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception de la section 2 et de la section 4 du chapitre III du même titre).

<sup>36</sup> Art. 262 du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>37</sup> Art. 262 du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>38</sup> Art. 53 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>39</sup> Art. 254 du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>40</sup> Art. 12, 6°, 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 1<sup>er</sup>, 19° à 22°bis, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

<sup>41</sup> Art. 18, § 3, de l'arrêté précité du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

<sup>42</sup> Art. 9, al. 1<sup>er</sup>, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

<sup>43</sup> Art. 10, al. 1<sup>er</sup>, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

<sup>44</sup> Art. 10, al. 2, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

prescriptions urbanistiques et, enfin, certains paramètres afférents à la performance énergétique du bâtiment)<sup>45</sup>.

Le label, autrement dit, serait accolé aux logements ayant satisfait à cette épreuve (multiple). Il reste cependant à s'assurer qu'il ne conduise pas à un enchérissement des tarifs locatifs (...vers un parc locatif à deux vitesses ?). En tout état de cause, les travaux préparatoires ne semblent pas emprunter cette voie-là (« ce label de qualité se distingue du permis de location tel que prévu par le Code wallon du logement et de l'habitat durable »<sup>46</sup>), de sorte que le mystère demeure, épais.

**772.** Qu'en est-il à Bruxelles ? Le projet d'ordonnance ne dévoile pas la finalité associée à l'éventuel label (si tant est qu'il y en ait une). Peut-être alors faut-il y voir, outre un brevet de qualité, le moyen imaginé par les pouvoirs régionaux de convaincre leurs homologues fédéraux d'accorder (aux habitants des logements *collectifs* pour étudiants) des allocations sociales à un taux isolé. Le label ne serait donné en effet qu'en présence d'un réel projet de vie solidaire au soubassement de cet habitat. C'est qu'il s'agit d'introduire un clair et objectif motif de séparation d'avec les habitats solidaires dits circonstanciels, dictés par des considérations d'ordre pécuniaire exclusivement. Il faut éviter en effet de récompenser les regroupements purement opportunistes pour, à l'inverse, soutenir les habitats authentiquement solidaires, qui s'attachent à retisser du lien social entre les résidents. À défaut de quoi, le soupçon sera jeté sur l'ensemble du secteur.

Au vu des travaux préparatoires, cependant, il n'est pas sûr que le label poursuive ce but (« Il s'agira notamment de prévoir des normes de qualités, voir des éventuels incitants, permettant de favoriser la mise sur le marché de logements étudiants exemplaires »<sup>47</sup>). Affaire à suivre (de près), dès lors.

## Section 4

### La durée

**773.** S'il fallait pointer *une* disposition emblématique du bail étudiant, c'est bien la durée du contrat (tout comme, pour la colocation, on épinglera la résiliation anticipée ou le pacte). Et, pour le coup, Région wallonne et Région bruxelloise affiche une grande similarité de vues.

Cette durée, il est vrai, déroge radicalement aux canons en la matière puisque, dans les deux Régions, elle est fixée à douze mois, sauf clause contraire (prévoyant une

<sup>45</sup> Voy. l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location, *M.B.*, 16 septembre 2004.

<sup>46</sup> Commentaire des articles.

<sup>47</sup> Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 50.

durée inférieure)<sup>48</sup>. Ce laps de temps répond à la volonté des étudiants de ne pas s'engager sur le long terme dès lors qu'une hypothèque plane annuellement sur la réussite de leurs études<sup>49</sup>. Ceci étant, les intéressés réclamaient surtout la possibilité de conclure un bail de *dix mois* (ils passent de toute façon les grandes vacances en dehors de leur logement étudiant<sup>50</sup>) et qui, surtout, offrirait la garantie de pouvoir réintégrer le bien à la rentrée<sup>51</sup> ; ils n'ont pas été entendus manifestement<sup>52</sup>.

*Quid* lorsque, au terme du bail, le preneur reste dans les lieux « sans opposition du bailleur » ? Si le contrat était conclu pour une durée d'un an, le bail sera prorogé d'un an, aux « mêmes conditions »<sup>53</sup>. Si la durée était inférieure, « le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur »<sup>54</sup> ; l'analogie avec le bail (de résidence principale) de courte durée est évidente<sup>55</sup>. En tous cas, cette solution présente le double avantage pour l'étudiant de stabiliser sa situation de logement et d'empêcher les inévitables hausses de loyer (consécutives à un déménagement).

Relevons encore que, en bonne logique, le bail étudiant d'une durée *supérieure* à douze mois ne devrait pas être invalidé mais sera considéré alors comme relevant du régime classique du bail de résidence principale et/ou du droit commun (ou encore de la colocation)<sup>56</sup>.

<sup>48</sup> Art. 55, al. 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation et art. 256, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>49</sup> Afin, aussi, « de se conformer au mode de vie étudiantin et aux impératifs d'une année académique » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 52).

<sup>50</sup> En effet, les étudiants désertent traditionnellement le logement loué durant les mois d'été, qu'ils passent en famille ou à l'étranger, quand bien même ils auraient des examens à représenter en seconde session.

<sup>51</sup> Certes, aujourd'hui, le bail de dix mois est déjà possible, mais il contraint alors l'étudiant, à chaque rentrée académique, à conclure un *nouveau* contrat de bail (et, surtout, à se remettre en quête d'un nouveau logement le plus souvent).

<sup>52</sup> « Si la durée de douze mois dépasse en principe celle du calendrier académique, elle a néanmoins été préférée à celle de dix mois au motif que de nombreux étudiants continuent à louer le bien durant leur éventuelle seconde session ou le sous-louent durant l'été. Rappelons à cet égard que la sous-location a été facilitée, quel que soit le régime applicable. De plus, prévoir une durée présumée de dix mois faisait courir le risque de voir les bailleurs « rattraper » le vide locatif des deux mois d'été sur les dix mois loués via une augmentation de loyer » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 52).

<sup>53</sup> Art. 55, al. 4, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation et art. 256, § 3, al. 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>54</sup> Art. 256, § 4, du Code bruxellois du logement en projet. Voy. la formulation quasiment identique de l'art. 55, al. 3, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>55</sup> Pour la Wallonie : art. 3, § 6, al. 5, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil. Pour Bruxelles : art. 238, al. 5, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>56</sup> Ce que suggèrent, du reste, les travaux préparatoires du texte bruxellois (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 52).

774. Il n'y a cependant pas qu'en fin d'année qu'une mauvaise surprise peut arriver pour l'étudiant dans son *cursus* ; un échec peut survenir aussi *durant l'année*, contraignant alors l'intéressé à quitter son « kot » nettement plus tôt que prévu (à mi-parcours par exemple<sup>57</sup>). Aussi, et soucieux de ménager de la souplesse à ce public particulièrement nomade que sont les étudiants, les législateurs régionaux ont rendu possible la résiliation anticipée.

En Wallonie, le preneur étudiant est ainsi libre de mettre fin au bail « à tout moment », moyennant l'envoi d'un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité de trois mois de loyer<sup>58</sup>. Cette dernière, en plus, tombe si le motif du départ anticipé a trait directement aux études (« refus d'inscription » ou « abandon d'études formalisé »<sup>59</sup>) ou si le preneur cède son bail (le bailleur ne pouvant s'opposer au choix du remplaçant que, ici aussi<sup>60</sup>, pour de « justes motifs »<sup>61</sup>).

775. Assortie d'une durée de congé identique<sup>62</sup>, la procédure s'avère plus souple encore à Bruxelles. D'une part, parce que nul dédommagement n'est à payer<sup>63</sup>.

De l'autre, parce que le preneur est admis à résilier le contrat *avant même* son entrée en jouissance effective (jusqu'à un mois avant), pour autant qu'il invoque de « justes motifs » et les démontre « par toutes voies de droit »<sup>64</sup> ; on songe par exemple à la seconde session qui tourne mal en août, forçant l'étudiant à arrêter ses études alors que le bail (signé anticipativement<sup>65</sup> en juin) devait prendre effet à partir du 1<sup>er</sup> octobre. En ce cas (et en ce cas seul), une indemnité est due, plafonnée à un mois de loyer<sup>66</sup> ; celle-ci sert à « éviter des abus de la part des preneurs étudiants, qui pourraient effectuer un 'forum shopping' des logements disponibles et choisir, le cas échéant, un bien qui leur convient davantage alors qu'ils se sont déjà engagés contractuellement avec un premier bailleur »<sup>67</sup>.

Ceci étant, seuls les baux de *plus de trois mois* peuvent, dans la dernière version du texte, connaître un fin prématurée<sup>68</sup>. Autrement, on priverait largement d'effet cette

<sup>57</sup> Après la session de janvier.

<sup>58</sup> Art. 56, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation

<sup>59</sup> Art. 56, § 1<sup>er</sup>, al. 2, 1<sup>o</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>60</sup> Voy. *supra* n° 30.

<sup>61</sup> Art. 56, § 1<sup>er</sup>, al. 2, 2<sup>o</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>62</sup> Deux mois, c'est peut-être court pour la personne qui donne en location (et doit se « retourner »), mais « les intérêts du bailleur n'en sont pas pour autant lésés, car [...] compte tenu de la concentration du marché locatif étudiantin [...], une période de deux mois permet au bailleur de retrouver un étudiant locataire » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 52).

<sup>63</sup> Art. 256, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>64</sup> Art. 256, § 5, al. 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>65</sup> Pour être sûr d'avoir encore de la place.

<sup>66</sup> Art. 256, § 5, al. 2, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>67</sup> Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 52.

<sup>68</sup> Art. 256, § 2, al. 3, du Code bruxellois du logement en projet.

faculté de résiliation en présence d'un bail d'une durée inférieure, dès lors que le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le congé est donné<sup>69</sup> ; sitôt le bail entamé, il faudrait déjà songer à envoyer son préavis ! Sans compter qu'un congé d'une durée de trois mois est de toute façon à donner par le bailleur qui désire mettre fin à un bail étudiant – à l'échéance prévue<sup>70</sup>. L'incongruité en puissance n'avait pas échappé au Conseil d'État<sup>71</sup>.

## Section 5

### La sous-location

776. On l'a dit, le public étudiant se caractérise par une grande mobilité<sup>72</sup>. Que ce soit pour effectuer un séjour à l'étranger (dans le cadre du programme Erasmus par exemple) ou accomplir un stage, il peut être amené à devoir quitter son logement. Certes, les législateurs régionaux ont grandement facilité la résiliation anticipée du contrat<sup>73</sup>, à l'attention expresse de l'étudiant (car pareille faculté n'a *pas* été reconnue au bailleur<sup>74</sup>). Si elle doit être saluée, cette avancée laisse le problème entier pour l'étudiant qui désire réintégrer « son » bien à la fin de son séjour (ou de son stage). En parallèle, dès lors, il faut assouplir le régime de la sous-location.

777. À l'enseignement du droit fédéral, la sous-location d'un logement étudiant tient-il est vrai du parcours du combattant. Dans le régime du bail de résidence principale, elle est exclue, sauf accord exprès du bailleur<sup>75</sup>. Et, à supposer qu'il soit donné, cet aval ne résout pas tout puisque la sous-location n'est autorisée (à un particulier<sup>76</sup>) qu'à la double condition de ne porter que sur une partie du bien et que le sous-bailleur continue à affecter l'autre partie à sa résidence principale, ce qui n'est matériellement

<sup>69</sup> Art. 231 du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>70</sup> Art. 256, § 2, al. 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet.

<sup>71</sup> Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 138.

<sup>72</sup> N° 54.

<sup>73</sup> *Voy. supra* n° 73.

<sup>74</sup> On a voulu ainsi « préserver le plus possible la quiétude de l'étudiant dans le cadre de son cursus » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n°A-488/1, p. 52).

<sup>75</sup> Art. 4, § 2, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

<sup>76</sup> Si le preneur est, de fait, une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif, un établissement d'utilité publique ou encore une société à finalité sociale, la sous-location est autorisée sur la *totalité* du bien, à condition qu'elle profite à des personnes physiques « démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile » qui affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin (art. 4, § 2*bis*, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil). Il s'agissait, par là, de ratifier juridiquement le travail des agences immobilières sociales, dont un grand nombre fonctionne en effet sur le mode de la location/sous-location (plutôt que celui du contrat de gestion), en Région wallonne singulièrement.

pas envisageable dans le cas présent. Difficile, dans ces conditions, de partir l'esprit dégagé à l'étranger...

Le régime, certes, se révèle moins strict si le preneur étudiant (initial) n'installe pas sa résidence principale dans le bien, notamment parce que prévaut alors – dans le droit commun – le principe *inverse* : la sous-location est admise si elle n'a pas été prohibée<sup>77</sup>. Toutes les difficultés ne sont pas réglées pour autant, car l'opération demeure pros-crite (pour le particulier) lorsque le bien qui en fait l'objet doit servir de résidence principale au sous-locataire<sup>78</sup> ; et même si le bien n'est que partiellement donné en sous-location, cette règle trouve à s'appliquer. C'est dire, en guise de conclusion, si le matériau législatif pré-régional se montrait peu adapté à la situation spécifique des étudiants.

**778.** Aussi, il faut louer l'initiative prise par le législateur wallon de façonner un régime de sous-location particulier (et facilité) pour les étudiants. « L'accord du bailleur sur la sous-location est présumé si, dans le mois suivant la notification par envoi recommandé faite au bailleur du projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant un éloignement du lieu d'accomplissement des études pendant une durée supérieure à un mois dans le cadre de l'accomplissement des études, le bailleur n'a pas manifesté son refus. Le bien loué par ou pour le compte d'un étudiant ne peut être sous-loué que par ou pour le compte d'un étudiant »<sup>79</sup>. Et les travaux préparatoires de préciser : « Cette possibilité vise particulièrement la situation du séjour à l'étranger d'un étudiant pour poursuivre une partie de ses études ».

**779.** Suffisamment parlants, ces textes ne requièrent pas de longs commentaires. On signalera juste que l'éventuel refus du bailleur n'a pas été encadré ici (même *a minima*), ce qui revient à conférer à celui-ci un droit de veto absolu. À titre de comparaison, seuls de « justes motifs » peuvent fonder l'éventuelle opposition du bailleur au choix du remplaçant dans le cadre d'une résiliation anticipée d'une colocation<sup>80</sup> ou d'une cession du bail étudiant<sup>81</sup>, pour rappel<sup>82</sup>.

En tous cas, cette adaptation législative devenait d'autant plus nécessaire que la logique de l'interdiction de la sous-location a, comme on l'a vu<sup>83</sup>, gagné le droit commun du bail<sup>84</sup>, ce qui aurait compliqué plus encore la donne pour les étudiants

<sup>77</sup> Art. 1717, al. 1<sup>er</sup>, du Code civil.

<sup>78</sup> Art. 1717, al. 2, du Code civil.

<sup>79</sup> Art. 57, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup> et 2, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>80</sup> Art. 44, al. 2, *in fine*, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>81</sup> Art. 56, § 1<sup>er</sup>, al. 2, 2<sup>o</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

<sup>82</sup> Voy. *supra* n<sup>o</sup> 30 et 73.

<sup>83</sup> N<sup>o</sup> 55.

<sup>84</sup> « La sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur » (art. 6, 1<sup>o</sup>, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation).

(lesquels, on le sait, ne transfèrent que rarement leur résidence principale au sein de leur « kot »<sup>85</sup>).

**780.** Et en Région bruxelloise ? Aucun régime *ad hoc* n'a été conçu pour la sous-location des étudiants (pas plus d'ailleurs que pour celle des colocataires<sup>86</sup>). On ne peut que le regretter... et renouveler nos remarques émises plus haut à propos de la colocation<sup>87</sup>.

<sup>85</sup> L'inscription dans les registres de la population, qui se base sur la même notion factuelle de résidence principale (art. 3, al. 1<sup>er</sup>, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991), constitue à cet égard un bon indice. D'abord, sur un plan empirique, force est de constater que les domiciliations restent rares au sein des habitations pour étudiants (7 % à peine des étudiants, suivant K. GRUDZIEN, *Le logement étudiant bruxellois*, Bruxelles, ULB La Cambre – Horta, 2011, p. 76). Ces derniers, généralement, demeurent inscrits au domicile de leur parents, malgré le fait qu'ils n'y séjournent plus que le week-end (et, subséquemment, passent la majorité de leur temps au kot). Toutefois, ce sont les parents eux-mêmes qui, le plus souvent, prônent le *statu quo* et envisagent avec une singulière défaveur tout changement de domiciliation de leurs enfants. Pourquoi ? Tout simplement parce que l'étudiant qui se domicile ailleurs qu'à l'adresse de ses parents n'est plus considéré alors – par la loi – comme « enfant à charge », ce qui ne va pas sans entraîner des répercussions à de multiples niveaux. Sur le plan fiscal, par exemple, un surcroît d'impôt est à attendre. Et, pour ce qui est des allocations familiales, non seulement les parents « perdront » la part de l'enfant qui a quitté le nid mais, en plus, ils verront la quotité réservée à la progéniture restante diminuer en termes relatifs puisque les montants des « alloc's » sont exponentiels, c'est-à-dire qu'ils augmentent avec chaque enfant (art. 40 des lois coordonnées du 19 décembre 1939 relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés, *M.B.*, 22 décembre 1939). Les bailleurs eux-mêmes tentent parfois d'éviter cette domiciliation, en insérant dans le contrat de bail une clause la prohibant *expressis verbis*. La raison ? Si l'habitation est louée meublée par exemple, ils peuvent craindre qu'une saisie frappant l'étudiant impécunieux s'étende à leurs effets. Par ailleurs, les bailleurs redoutent également qu'une domiciliation de l'étudiant fasse basculer la relation locative (conclue sous l'égide du droit commun) dans le champ de la loi sur les baux de résidence principale, davantage protectrice des intérêts des preneurs ; il est arrivé cependant à des juges de refuser d'assimiler la résidence principale du preneur au lieu de son inscription aux registres de la population (J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *Échos log.*, 2002, p. 117).

<sup>86</sup> Comme en Wallonie, ici.

<sup>87</sup> Voy. *supra* n° 54.

