

Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

I. Mise en contexte

A. La régionalisation du bail

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

Conçue à une époque où ce mouvement sociologique n'avait pas encore pris l'ampleur qui est la sienne en 2017, la législation fédérale sur le bail (de résidence principale² ou droit commun³) n'a jamais véritablement intégré l'hypothèse de la colocation. Néanmoins, le contexte normatif a changé puisque la Région wallonne s'apprête à voter un décret « relatif au bail d'habitation »⁴ contenant un volet consacré à la colocation. Le nouveau texte fait-il davantage droit à cette tendance de fond ? Et dans l'affirmative, quelles pres-

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

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

³ Art. 1714 à 1762bis du Code civil.

⁴ *L'avant-projet* de décret (antérieurement donc au passage devant la section de législation du Conseil d'État) avait reçu comme intitulé, lui : « modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation ».

criptions sont-elles prévues? Tel est l'objet de la présente contribution. Un mot d'explication sur le cadre institutionnel s'indique au préalable.

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

À cet égard, on peut dire que la Wallonie ne s'est point dérobée puisqu'elle a aménagé, au sein de son projet de décret relatif au bail d'habitation (et portant donc officiellement régionalisation du bail), un chapitre 3 énonçant des «règles particulières relatives au bail de colocation». En soi, la réforme présente déjà de l'intérêt, par son caractère inédit. Reste à voir naturellement si, par son contenu, le texte remplit les (lourds) espoirs dont une trop longue attente l'a lesté. Tel est l'objet de la présente contribution.

3. Un mot maintenant sur l'état d'avancement de ce projet de décret. Adopté en première lecture par le Gouvernement wallon le 23 juin 2016 et en seconde lecture le 23 mars 2017, il a reçu le 11 mai 2017 l'avis de la section de législation du Conseil d'État⁷. Les remarques de celui-ci ont été intégrées entre-temps et, à l'heure de glisser cette contribution sous les rotatives⁸, le texte est soumis à l'exécutif wallon en vue d'y décrocher un troisième *fiat*. Il prendra ensuite 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. Et, avant l'entrée en vigueur (fixée d'ores et déjà au 1^{er} janvier 2018⁹), il faudra encore franchir les étapes de la promulgation et de la publication (au *Moniteur belge*).

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

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

⁷ Il a déjà reçu, entre les deux premières lectures, l'avis du Conseil supérieur du logement de Wallonie.

⁸ 1^{er} septembre 2017.

⁹ Cf. l'article 66 du projet de décret.

Pour autant, le caractère non complètement abouti du décret 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 des trois lectures au 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.

Toutefois, une bonne nouvelle est intervenue récemment : le changement de ministre du Logement (acté au cœur de l'été). Il se dit à cet égard, dans les milieux autorisés, que la nouvelle titulaire de la charge ne cherchera pas à « peser » sur la troisième lecture mais, si elle a des inflexions à apporter au texte, introduira plutôt ses corrections par la voie d'amendements déposés au Parlement par le Gouvernement. On sera fixé rapidement. Vu la date d'entrée en vigueur (1^{er} janvier 2018 à ce stade), il faudra faire vite de toute façon.

B. Le parti-pris légistique de la Région wallonne

4. D'ordre légistique, le premier commentaire qu'inspire le projet de décret 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 colocation¹⁰ (qui ne s'insère donc dans aucune législation déjà adoptée). Résultat : si l'épuration 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 salubrité¹¹). À titre de comparaison, la Région de Bruxelles-Capitale (qui a déjà voté pour sa part – le 18 juillet 2017 – son ordonnance « visant la régionalisation du bail d'habitation »¹²) a préféré insérer directement, au sein même de son Code du logement, des chapitres

¹⁰ Les autres ont traité au bail étudiant (chapitre IV du projet de décret) et aux commissions paritaires locatives (chapitre V).

¹¹ Art. 3 et s.

¹² À ce jour, l'ordonnance n'a pas encore été promulguée (acte qui lui confère sa date officielle) ni a fortiori publiée au *Moniteur belge*.

entiers – nouveaux et exhaustifs – sur le bail d’habitation¹³, abrogeant par là des pans du Code civil, en bloc¹⁴.

5. Il ne s’agirait toutefois, aux dires de l’exposé des motifs du projet de décret wallon, que d’une « première étape » dans ce « processus d’appropriation de la nouvelle compétence de la Région en matière de bail d’habitation ». Est d’ores et déjà annoncée, des œuvres du Gouvernement, 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 »¹⁵. Ce n’est qu’une fois cette codification ratifiée par le Parlement wallon que l’appropriation de la matière du bail sera effective en Wallonie.

Cette centralisation aura le mérite de consacrer de manière éclatante le fait régional. Ceci étant, la simple modification des lois fédérales existantes 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. Les deux options légistiques, en définitive, peuvent se discuter.

II. Définition de la colocation

6. En bonne logique, commençons l’étude du régime wallon de la colocation par la définition qu’en donne le projet de décret. Le « bail de colocation » y est décrit comme « la location d’un même bien par plusieurs preneurs formant un ou plusieurs ménages au sens de l’article 1^{er}, 28°, du Code wallon du logement et de l’habitat durable ayant signé un pacte de colocation au plus tard le jour de la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail, formalisée par la conclusion d’un contrat unique entre les locataires et le bailleur. Le bien pris en location comprend au minimum une pièce d’habitation ou un local sanitaire commun à tous les preneurs »¹⁶. Ce libellé appelle plusieurs remarques.

¹³ Concrètement, dans le titre XI (« Des baux d’habitation ») inséré au sein du Code du logement par l’ordonnance dont question, le législateur bruxellois a rédigé un chapitre V portant pour titre « Des règles propres à la colocation ».

¹⁴ Art. 16, § 4, de l’ordonnance visant la régionalisation du bail d’habitation.

¹⁵ Le projet de décret relatif au bail d’habitation parle plutôt, lui, du « Code wallon du logement » (art. 65, al. 3).

¹⁶ Art. 44, 1°, du projet de décret relatif au bail d’habitation.

A. Les notions de ménage, de logement collectif et de permis de location

7. D'abord, il s'infère de l'expression « un ou plusieurs ménages » que tombe 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 légaux¹⁷) à formaliser à ce point leurs relations colocatives, en rédigeant et paraphant un tel document ? Il est vrai que ces deux types de public sont protégés par le droit au bail, même s'ils ne sont pas signataires de ce dernier¹⁸, mais songeons aux fratries par exemple. C'est pour circonvenir précisément cette difficulté que, à la suite d'une remarque du Conseil d'État¹⁹, le législateur décretaal a précisé que le colocataire peut être non seulement une personne physique, mais aussi « un couple marié ou un couple de cohabitants légaux »²⁰.

8. 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 pour la détermination des droits et obligations civils de chacun ? Au contraire, l'indication d'un éventuel ménage unique peut s'avérer piégeuse en ce qu'elle amènera vraisemblablement les organismes chargés de la délivrance des allocations sociales (C.P.A.S.²¹, ONEm²²...) 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-même²³, 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

¹⁷ Cf. de manière générale sur ce thème S. LEBEAU, « La nouvelle loi sur la cohabitation légale et le bail », *Act. jur. baux*, 1998, pp. 146 et s.

¹⁸ Art. 215 et 1477, § 2, du Code civil.

¹⁹ « Il résulte des explications du délégué du ministre qu'eu égard aux règles particulières énoncées par l'article 215, § 2, du Code civil – laquelle disposition relève des compétences résiduelles de l'autorité fédérale en matière de droit civil –, il n'est pas dans l'intention de l'auteur de l'avant-projet que des époux ou des cohabitants légaux puissent conclure entre eux un pacte de colocation. Le texte de l'avant-projet gagnerait à l'indiquer expressément » (avis n° 61.228/2 rendu par la section de législation le 11 mai 2017).

²⁰ Art. 44, 2°, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

²¹ Pour le revenu d'intégration sociale.

²² Pour les allocations de chômage.

²³ Art. 14, § 1^{er}, 1°, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002 et art. 59, al. 1^{er}, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant réglementation du chômage, *M.B.*, 31 décembre 1991.

accomplissant certaines tâches domestiques ensemble)²⁴. 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»²⁵. Il n'est pas sûr que ce genre de disposition y contribue.

9. Probablement, l'éventualité d'avoir une colocation avec un seul ménage explique l'absence de toute mention, dans la définition de la colocation, du concept de logement collectif... lequel ne peut être habité que par des personnes «ne constituant *pas* un seul et même ménage»²⁶. Il n'empêche, la référence à cette définition existante aurait pu avantageusement servir de base à l'application d'autres politiques publiques, comme les normes de salubrité (spécifiques pour les biens de ce type, en matière d'équipements sanitaires ou de superficie par exemple²⁷).

10. Et le permis de location (qui s'applique de manière générale aux logements collectifs²⁸)? Le décret du 1^{er} juin 2017 vient d'en exonérer les biens soumis à colocation («logements de type unifamilial occupés par moins de cinq personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1^{er}, 2^o, du présent Code, liées par un contrat de colocation»²⁹),

²⁴ Sur la question, voy. F. SCHIETTECATTE, «La catégorie des cohabitants en sécurité sociale: bilan de vingt années d'application», *Dr. Q.M.*, 2000, n^{os} 28-29, pp. 64 et s., M. BONHEURE, «Réflexions sur la notion de cohabitation», *J.T.T.*, 2000, pp. 496 et s., N. STERCKX, «La cohabitation en matière de CPAS», *Trait d'union*, 2011/02, pp. 19 et s., N. BERNARD, «De l'influence du mode de logement (la cohabitation) sur le taux des allocations sociales (et donc leur montant)», *J.T.*, 2011, pp. 487 et s., ainsi que N. BERNARD, «La vie en commun – obligée – de réfugiés ne doit pas nécessairement être vue comme cohabitation (au sens de l'aide sociale)», obs. sous Trib. trav. Bruxelles, 21 janvier 2014, *Chron. D.S.*, 2015/3, pp. 104 et s.

²⁵ Proposition de résolution appelant à fournir un cadre juridique sûr à la colocation, déposée le 15 juillet 2015 par MM. Hazez et Henry, *Doc.*, Parl. w., session 2014-2015, n^o 264/1, p. 9.

²⁶ Art. 1^{er}, 6^o, du Code wallon du logement et de l'habitat durable (souligné par nous). Jusqu'il y a peu, en fait, le logement collectif était vu comme «le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par *plusieurs* ménages». C'est le récent décret modificatif du 1^{er} juin 2017 (*M.B.*, 18 juillet 2017) qui a corrigé cette définition: «Logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage». Dans les travaux préparatoires, le législateur s'en explique: «La définition du logement collectif est modifiée afin qu'elle ne soit plus liée à la définition du ménage qui fait elle-même référence à la domiciliation ce qui avait pour conséquence d'exclure les étudiants. Avec cette définition, la présence de l'étudiant dans le logement pourra aisément être prise en compte pour la qualification du logement en logement collectif» (projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2016-2017, n^o 773/1, p. 5).

²⁷ Art. 12, 5^o, 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^{er}, 19^o à 22^o*bis*, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

²⁸ Art. 9, al. 1^{er}, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

²⁹ Art. 9, al. 2, 2^o, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par l'article 5 du décret modificatif du 1^{er} juin 2017, *M.B.*, 18 juillet 2017.

avec entrée en vigueur programmée au 1^{er} janvier 2018, histoire probablement de coïncider avec la mise en application du décret portant régionalisation du bail. En effet, explique l'auteur du décret dans ses commentaires, un permis de location « ne semble pas opportun pour les biens loués en vue d'une colocation. D'une part, la colocation n'a pas pour vocation à d'office perdurer au-delà de la durée du bail signé entre les colocataires et le bailleur. Le logement pourrait être repris par un ménage unique par la suite. D'autre part, elle s'inscrit dans un logement de type unifamilial sans forcément une modification de celui-ci pour permettre la colocation »³⁰.

Cette disposition appelle plusieurs remarques. D'abord, le manque de transversalité avec le projet de décret relatif au bail d'habitation (sur l'éventualité d'avoir un ménage unique ou non) est patent. Que vise-t-on exactement ensuite par logement unifamilial? Signalons à cet égard que le Conseil d'État (section du contentieux administratif)³¹ a décidé récemment que, sur le plan urbanistique, une maison ne perdait pas son affectation unifamiliale de départ si elle venait à accueillir une colocation³²; un permis d'urbanisme n'était donc pas requis *in specie*, surtout vu l'absence de travaux. Par ailleurs, quelles sont les conséquences à tirer, au niveau du permis de louer, d'une colocation initiale unissant quatre copreneurs seulement mais à laquelle viendrait s'ajouter par la suite l'une ou l'autre âme sœur? Plus fondamentalement, alors que le législateur entend par là encourager la colocation, un important garde-fou (prenant la forme d'un nombre maximal de copreneurs) est posé, aux fins de déjouer l'ingénierie qui consisterait à créer artificiellement une colocation pour éviter la sujétion au permis de location; ce mode d'habitat est favorisé en somme... sauf s'il accueille trop de monde³³.

³⁰ Projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2016-2017, n° 773/1, p. 8. Cette dérogation à l'obligation du permis de location s'inscrit dans l'esprit de la réglementation sur les normes de salubrité, qui prévoit qu'un logement de type unifamilial occupé par moins de cinq personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1^{er}, 28°, du Code, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties (art. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007).

³¹ C.E. (XIII^e ch.), 20 avril 2017, *ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve*, n° 237.973, *Échos log.*, 2017, obs. N. BERNARD (à paraître).

³² « Une maison unifamiliale n'est pas réservée à des personnes apparentées. Les modes de vie contemporains créent des familles constituées de personnes non apparentées. La maison unifamiliale est donc destinée à accueillir des personnes qui vivent ensemble, comme en famille apparentée, dans le même logement », estime le Conseil d'État. « Partant, l'ouverture de l'habitation unifamiliale à la colocation, c'est-à-dire à des personnes qui vont vivre ensemble dans l'immeuble en se partageant le loyer, en l'utilisant comme le font les membres d'une famille et qui sont peut-être les membres d'une famille, ne constitue pas un changement de destination contraire au permis délivré pour l'habitation unifamiliale ».

³³ Surabondamment, soulignons que l'article 2 du Code (qui sert de fil conducteur à la politique du logement) prévoit désormais, consécutivement au décret modificatif du 1^{er} juin 2017, que les pouvoirs publics mettront tout en œuvre pour garantir un habitat durable, tendant vers un logement

11. Relevons encore, avant de clore ce point, que la phrase suivant laquelle « le bien pris en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les preneurs »³⁴ a été ajoutée consécutivement à une observation du Conseil d'État. « Il faut en effet déduire du commentaire que, si les parties communes ne consistaient pas en une pièce d'habitation ou un local sanitaire (mais consistaient dans des couloirs, pièces de rangement, etc.), on ne serait pas en présence d'un bail de colocation », explique l'instance d'avis. « En toute hypothèse, l'idée exprimée dans le commentaire a pour conséquence que certaines formes d'habitat, parfois dites transgénérationnelles, ne sont pas visées par le nouveau texte (maison comportant un appartement avec une entrée séparée, par exemple) ».

B. Du pacte de colocation

12. 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 »³⁵. Lue en creux, cette phrase peut être interprétée comme donnant 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 législateur³⁶ lui-même d'accoler un caractère impératif à la quasi-totalité du chapitre 3 (de son projet de décret) dédié à la colocation³⁷. Les parties auront tôt fait d'effectuer leur évaluation comparative et opéreront massivement sans doute pour le corps de normes le moins strict. Singulière manière de façonner un régime particulier et impératif... C'est pour se dépandre 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.

13. 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

sain et « répondant à des critères minimaux de sécurité » ; rien n'est toutefois dit sur le contenu de ces critères, qui restent à définir par le Gouvernement wallon. La colocation, qui doit déjà satisfaire (comme tous les logements) à des normes de salubrité et de sécurité incendie, sera peut-être impactée par cette retouche en forme de tour de vis supplémentaire. La crainte que l'on peut nourrir en effet est de voir certaines communes (désireuses de maintenir le caractère unifamilial des maisons sur leur territoire) invoquer le respect de ces règles renforcées dans le seul but de décourager l'installation d'une colocation au sein d'ilots. Le développement même de ce type d'habitat groupé (pourtant en croissance ininterrompue et qui répond à un réel besoin) en serait compromis.

³⁴ Art. 44, 1°, *in fine*, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

³⁵ Art. 44, 1°, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

³⁶ Art. 53 du projet de décret relatif au bail d'habitation.

³⁷ *Ibid.*

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.

14. Certes, dans le Code civil actuel, celles-ci peuvent librement déjà décider d'affecter le bien à la résidence principale du preneur³⁸. 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 »³⁹, 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 »⁴⁰.

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 »⁴¹. 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 bien⁴². Et, ce faisant, le législateur empêche que son texte (sur le bail de résidence principale) soit purement et simplement escamoté.

15. Toujours à propos du pacte de colocation, remarquons qu'il doit avoir été signé « au plus tard le jour de la signature du contrat de bail », dicte le

³⁸ « La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale » (art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 1^{er}, première phrase, de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil). Cette phrase est maintenue quasi inchangée dans la réforme wallonne.

³⁹ Art. 3, al. 1^{er}, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

⁴⁰ Art. 16, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *M.B.*, 15 août 1992. Voy. C.E. (VI^e ch.), 7 février 2005, *Gustin*, n^o 140.278, C.E. (VI^e ch.), 4 décembre 2007, *Jouiniaux*, n^o 177.560, ainsi que Civ. Bruxelles (réf.), 1^{er} février 1999, *J.T.*, 1999, p. 541.

⁴¹ Art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 2, de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

⁴² Voy. sur le thème N. BERNARD, « Le logement pour étudiants sous l'angle juridique : entre contraintes et ouvertures », *Rev. dr. commun.*, 2012, n^o 3, pp. 13 et 14.

projet de décret wallon⁴³. 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 verra⁴⁴, 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'a énoncé le commentaire des articles du texte wallon, «le bailleur n'est pas partie au pacte de colocation. Il ne lui est pas opposable»⁴⁵.

À titre surabondant, imposer la simultanéité des signatures du pacte et du bail peut manquer de consistance d'ensemble dans la mesure où le législateur wallon a décidé⁴⁶ de garder intacte la disposition du Code civil⁴⁷ 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).

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

A. Avec les règles du bail classique

16. Comment s'articulent entre eux le régime spécifique sur la colocation d'une part et, de l'autre, les règles du bail classique? Celui-là se substitue-t-il purement et simplement à celles-ci? Non pas! En fait, ce régime ne traite que de deux ou trois questions (propres d'ailleurs à la situation particulière du bail – unique – conclu à plusieurs), comme la solidarité entre copreneurs, le départ anticipé de l'un d'entre eux ou encore le pacte de location. Sur le reste, le texte wallon garde le silence, ce qui signifie immanquablement que *d'autres prescriptions* sont appelées à prendre le relais (à l'instar du droit commun du bail⁴⁸, qui s'occupe de tous les points⁴⁹ que n'abordent pas les «règles

⁴³ Art. 44, 1°, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

⁴⁴ N^{os} 32 et s.

⁴⁵ Commentaire afférent à l'article 40 de l'avant-projet de décret relatif au bail d'habitation, au moment donc du passage de celui-ci devant la section de législation du Conseil d'État.

⁴⁶ Art. 14 du projet de décret relatif au bail d'habitation.

⁴⁷ Art. 1730, § 1^{er}, al. 1^{er}.

⁴⁸ Art. 1714 à 1762*bis* du Code civil.

⁴⁹ Comme, en ce qui concerne le bail d'habitation, les réparations locatives (art. 1754 C. civ.), les réparations urgentes (art. 1724 C. civ.), la destruction du bien loué (art. 1722 C. civ.), la garantie pour les voies de fait de tiers (art. 1725 C. civ.), la garantie pour les actions concernant la propriété du bien loué (art. 1726 et 1727 C. civ.), la responsabilité en cas d'incendie (art. 1733 C. civ.), etc.

particulières»⁵⁰ afférentes au bail de résidence principale, au bail commercial, au bail à ferme).

Quelles prescriptions? Dans un premier temps, le texte wallon⁵¹ renseignait 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» (la section en question désignant l'endroit, dans le Code civil⁵² où a été insérée la loi dite⁵³ sur les baux de résidence principale⁵⁴), étant entendu que «le colocataire doit manifester son intention au plus tard le jour de la signature du contrat du bail». Cette phrase suscitait le quadruple commentaire suivant.

17. D'abord, on pouvait s'étonner de ce que le projet de décret conférait 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 également⁵⁵), qui requiert pour ce faire⁵⁶ «l'accord exprès ou tacite du bailleur»⁵⁷?

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.

Qu'en est-il par ailleurs d'une *désaffectation* des lieux loués à titre de résidence principale au cours de la location? Le droit du bail de résidence principale ne sera alors plus applicable⁵⁸. Comment apprécier *a contrario* une affectation des lieux loués à la résidence principale *en cours de bail*? Dans ce cas, l'accord écrit du bailleur sera requis et le bail prendra cours à la date de cet accord⁵⁹.

⁵⁰ Voy. le titre des sections 2, 2bis et 3 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

⁵¹ Art. 41 de l'avant-projet de décret relatif au bail d'habitation (tel que soumis donc à la section de législation du Conseil d'État).

⁵² 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.

⁵³ 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^{er}, et 1728bis, § 1^{er}, 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).

⁵⁴ Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

⁵⁵ Voy. l'article 29 (devenu 34 aujourd'hui) du projet de décret relatif au bail d'habitation.

⁵⁶ Art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

⁵⁷ Il s'agit même de la toute première phrase de la loi.

⁵⁸ Art. 1^{er}, § 3, de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

⁵⁹ Art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 3, de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

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 colocation⁶⁰ ? 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)⁶¹ ? 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 normal⁶² (*lex specialis derogat legi generali*), à l'instar du reste de ce que prévoit le texte bruxellois⁶³ ou, même, le présent projet de décret wallon à propos du bail étudiant⁶⁴ – dont la durée est en effet propre⁶⁵. Les travaux préparatoires, eux, semblent prôner l'inverse puisque le commentaire des articles⁶⁶ 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 commun⁶⁷, son homologue de résidence principale ne cesse pas de plein droit et ne prend fin que lors de l'envoi d'un congé⁶⁸ – 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 matière⁶⁹, on doit considérer que le droit commun⁷⁰ suppléera (en parallèle, naturellement, des dispositions particulières sur la colocation).

18. Heureusement, entre la deuxième et la troisième lecture au Gouvernement, le texte a bénéficié d'une retouche. D'abord, le législateur décrétal⁷¹ a sélectionné trois dispositions au sein de la loi fédérale sur le bail de résidence principale (en matière de révision des charges⁷², de transmission du

⁶⁰ Art. 41 de l'avant-projet de décret relatif au bail d'habitation (au moment donc du passage du texte devant la section de législation au Conseil d'État).

⁶¹ Comp. les articles 32 et 44 de l'avant-projet de décret relatif au bail d'habitation (aujourd'hui les art. 37 et 48 du projet de décret).

⁶² Certes « particulières » (*cf. supra*, note infrapaginale n° 2), les dispositions sur le bail de résidence principale le sont toujours moins que les règles consacrées à la colocation.

⁶³ Art. 258, § 1^{er}, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

⁶⁴ *Cf.* le vocable « à l'exception [...] » dans l'article 56 du projet de décret relatif au bail d'habitation.

⁶⁵ Un an maximum (art. 59 du projet de décret relatif au bail d'habitation).

⁶⁶ Afférent au texte tel qu'il a été présenté à la section de législation du Conseil d'État.

⁶⁷ Art. 1737 du Code civil, inchangé.

⁶⁸ Art. 3, § 1^{er}, 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).

⁶⁹ Et sur la foi également des travaux préparatoires (commentaire des articles).

⁷⁰ À ce stade, toujours logé aux articles 1714 à 1762*bis* du Code civil.

⁷¹ Art. 45, al. 1^{er}, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

⁷² Art. 7, § 2, de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

bien loué⁷³ et de prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles⁷⁴) pour les importer, d'office, dans le bail de location, en dehors même de toute affectation du bien loué à la résidence principale du preneur; ce, « sans préjudice des dispositions du présent chapitre [sur la colocation] ». On a là plutôt des dispositions favorables globalement au locataire puisque la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles ne peut être sollicitée que par le preneur et que le mécanisme afférent à la transmission du bien loué vise à protéger l'occupant en cas de vente du logement⁷⁵.

Ensuite, plus proche de notre propos, le projet de décret prévoit désormais que c'est « avec l'accord exprès de tous les colocataires et du bailleur » qu'un des copreneurs peut affecter le bien à sa résidence principale; en pareille hypothèse, « les autres dispositions » de la loi sur le bail de résidence principale s'appliquent, ici aussi « sans préjudice des dispositions du présent chapitre [sur la colocation] »⁷⁶. Et toute allusion à « l'intention » du preneur a disparu. Si, par là, une question a été réglée, d'autres – mentionnées plus haut – restent en suspens⁷⁷.

B. Avec le bail étudiant

19. À côté du régime *sui generis* sur la colocation, la Région wallonne a institué un autre corps de règles spécifiques: le « bail étudiant »⁷⁸. Celui-ci consiste en « 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 »⁷⁹.

20. 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 traditionnellement à plusieurs en signant le même contrat). Quel(s) dispositif(s) appliquer alors en présence d'une colocation d'étudiants?

⁷³ Art. 9 de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

⁷⁴ Art. 11 de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

⁷⁵ Pour sa part, la révision des charges est ouverte aux deux parties.

⁷⁶ Art. 45, al. 2, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

⁷⁷ *Quid* si certains colocataires seulement affectent le bien à leur résidence principale (et pas les autres)? Qu'en est-il par ailleurs d'une désaffectation des lieux au cours de la location? Comment gérer la contradiction entre le droit du bail de résidence principale et le régime de la colocation à propos de la résiliation anticipée du contrat?

⁷⁸ Chapitre 4 (« Règles particulières relatives au bail étudiant ») du projet de décret relatif au bail d'habitation, soit les articles 54 à 62 dudit décret.

⁷⁹ Art. 54, 1°, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

21. Dans une version intermédiaire du texte, les autorités wallonnes avaient 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»⁸⁰.

Dans la foulée immédiate, le législateur apportait une restriction, en complétant la phrase par: «...à l'exception des articles 41 et 47»⁸¹. Dit autrement, le régime ordinaire de la colocation (résiliation, pacte de colocation, etc.) trouvait 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 ici⁸², notamment, la disposition sur la durée du bail dans la loi sur le bail de résidence principale⁸³) ainsi que, respectivement, le contre-préavis du bailleur⁸⁴.

Même limité à certains points, l'emprunt (aux règles de la colocation) n'était pas total puisque le régime de la résiliation anticipée du preneur se trouve modalisé dans le chapitre sur les étudiants; 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 deux⁸⁵.

22. Surprise: dans une version ultérieure du texte, la phrase précitée «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» a disparu de l'article 51 de l'avant-projet de décret (devenu article 55 du projet). Plus aucune allusion n'est dès lors faite au régime de la colocation, qui ne trouverait plus dès lors à s'appliquer.

Dit autrement, le projet de décret semble exclure les étudiants des règles sur la colocation, pour leur réserver un bail complètement à part. Il semble en aller d'autant plus ainsi que la définition du bail étudiant précise expressément que celui-ci est signé par «un» (seul) étudiant⁸⁶. Et les travaux préparatoires

⁸⁰ Art. 51, § 2, al. 1^{er}, de l'avant-projet de décret modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

⁸¹ Il s'agit de la numérotation de l'avant-projet de décret, tel qu'il a été soumis (en l'état) à la section de législation du Conseil d'État. Lire, aujourd'hui, les articles 45 et 51 du projet de décret.

⁸² Art. 52 de l'avant-projet de décret modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation (aujourd'hui, art. 56 du projet de décret).

⁸³ Puisque la durée d'un bail étudiant est d'une année maximum (art. 55, al. 1^{er}, de l'avant-projet de décret modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation – aujourd'hui, art. 59, al. 1^{er}, du projet de décret).

⁸⁴ «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».

⁸⁵ Art. 56 de l'avant-projet de décret modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation (aujourd'hui, art. 60 du projet de décret).

⁸⁶ Art. 54, 1^o, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

de confirmer: «N'est visé ici que la bail conclu par ou pour le compte d'un étudiant»⁸⁷.

23. Cette démarche peut passer pour contre-indiquée, à divers titres. Les étudiants forment probablement *le* public emblématique de la colocation (plus encore que les jeunes travailleurs); les soustraire au futur décret sur la colocation viderait celui-ci d'une partie de sa raison d'être. Ce, d'autant plus que, généralement, les étudiants se trouvent bel et bien dans une situation de colocation juridiquement parlant (dans le sens où ils habitent le même bien, comportant à la fois des parties privatives et communes, et qu'ils signent le même contrat de bail). L'exclusion a quelque chose d'artificiel et, pire, risque 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».

24. Tirée des travaux préparatoires, une phrase cependant sème le doute: «Si plusieurs étudiants louent un bien ensemble et sont unis par un seul bail, soit ils concluent un bail de droit commun, soit ils concluent un pacte de colocation entre eux et ils seront alors soumis aux règles applicables au régime de colocation»⁸⁸. Cette phrase invite à formuler le triple commentaire suivant.

D'abord, il eût probablement été de meilleure gouvernance légistique d'insérer une disposition aussi éclairante que celle-ci dans le texte de loi lui-même plutôt qu'au sein d'un document dépourvu en soi de force normative.

Ensuite, la nature purement potestative de l'alternative (les étudiants sont libres de choisir discrétionnairement le régime juridique auquel ils entendent se soumettre) renouvelle les critiques émises plus haut à propos de l'application (ou non) des règles de la colocation de la seule volonté des preneurs⁸⁹.

Enfin, en cas de signature du pacte, rien n'est dit de la pourtant nécessaire articulation entre le bail étudiant et celui de colocation; les deux régimes sont-ils condamnés alors à s'appliquer de concert, dans leur intégralité? La chose nous paraît objectivement impossible, tant certaines dispositions – et non des moindres (comme la durée⁹⁰, la résiliation anticipée⁹¹ ou encore la sous-location⁹²) – s'opposent de front. En pareille hypothèse, il semble plus raisonnable dès lors de considérer que, comme le suggèrent les travaux préparatoires, plus rien du chapitre sur le bail étudiant ne gouvernera une

⁸⁷ Commentaire des articles (souligné par nous).

⁸⁸ Commentaire des articles afférent à l'article 54 du projet de décret relatif au bail d'habitation.

⁸⁹ Nos 12 et s.

⁹⁰ Un an maximum pour les étudiants (art. 59 du projet de décret relatif au bail d'habitation), alors que la durée du bail de colocation n'a rien de propre ou dérogoire, empruntée qu'elle est au régime de résidence principale ou au droit commun.

⁹¹ Il n'est que de comparer les articles 48 et 60 du projet de décret relatif au bail d'habitation.

⁹² Mettre les articles 6, 1^{er}, et 38 du projet de décret relatif au bail d'habitation en regard avec l'article 61, § 1^{er}, al. 1^{er}, du même projet.

relation locative régie par les seules normes de la colocation. Or, *de facto*, cette solution revient à réduire considérablement le champ d'application du bail étudiant sur le terrain dans la mesure où, en pratique, les étudiants vivent souvent – sinon majoritairement – sous l'enseigne d'un bail unique.

IV. Solidarité entre preneurs

25. 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 solidaires⁹³, 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'« épouger » la perte (en sus de leur propre part)⁹⁴.

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. Partant, le bailleur peut exiger auprès de chaque colocataire le paiement *total* de la créance (le loyer dans son intégralité par exemple, non divisé). Il est libre par ailleurs de choisir lequel de ses codébiteurs va être sollicité (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. Enfin, le paiement (total) opéré par un colocataire libère automatiquement ses comparses⁹⁵.

26. 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.

⁹³ 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.

⁹⁴ Voy. notamment I. DURANT, « Quelques principes à propos des obligations plurales en matière de bail », *Act. jur. baux*, 2000, pp. 98 et s.

⁹⁵ Cf. sur le thème J.-M. BROCORENS et A. DE SANTIS, « La pluralité de sujets dans le bail », in G. BENOÎT *et al.* (dir.), *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Chartre, 2006, pp. 283 et s.

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 contraire; la solidarité, autrement dit, ne se présume pas⁹⁶. 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 font⁹⁷; mais, en cas d'oubli, l'obligation sera conjointe, au grand dam du bailleur négligent.

C'est pour obvier à 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 »⁹⁸. Le principe est renversé dès lors.

27. Il s'agit toutefois de la seule disposition (du chapitre dédié à la colocation) à n'être *pas* pourvue d'un caractère impératif⁹⁹. 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 »¹⁰⁰.

La nature simplement supplétive de la solidarité entre preneurs peut interpellier. 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 impérative¹⁰¹. Si l'on veut promouvoir l'habitat groupé (et, corrélativement, convaincre les bailleurs d'accepter un tel public), quel est message le plus adéquat?

Comment, d'un point de vue strictement juridique, concilier cette nature supplétive avec les dispositions relatives aux époux¹⁰² et autres cohabitants légaux¹⁰³ suivant lesquelles la solidarité *est de droit*, entre eux¹⁰⁴?

⁹⁶ « La solidarité ne se présume point; il faut qu'elle soit expressément stipulée » (art. 1202, al. 1^{er}, C. civ.).

⁹⁷ En tous cas, le bail-type promu par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, par exemple, contient bien une clause de ce type.

⁹⁸ Art. 46 du projet de décret relatif au bail d'habitation.

⁹⁹ Art. 53 du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹⁰⁰ Suivant les mots du commentaire des articles.

¹⁰¹ Art. 259 du Code bruxellois du logement, à lire en combinaison avec l'article 216.

¹⁰² « 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^{er}, C. civ.).

¹⁰³ « 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^{re} phrase, C. civ.).

¹⁰⁴ Sur cette question (controversée), voy. Ch.-É. DE FRÉSART, « Bail et couple font-ils toujours bon ménage? », in G. BENOÎT *et al.* (dir.), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Chartre, 2006, pp. 280 et s.

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.

28. 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; 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.

Ceci étant, l'insolvabilité éventuelle d'un des colocataires sera répartie entre les autres, en proportion de la dette (divisée) de chacun. 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.

V. Résiliation anticipée

29. 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'envisagé¹⁰⁵).

Le principe général, dans une situation de solidarité¹⁰⁶, veut que l'accord de *tous* soit requis (même dans un cas de résiliation anticipée expressément prévu par la loi), aussi bien celui du bailleur que des autres colocataires; en effet, on ne modifie pas unilatéralement les conditions du contrat (lequel doit, par ailleurs, s'exécuter de bonne foi). Un avenant formel à la convention de départ est donc nécessaire; à défaut, le locataire parti *reste tenu*, et le propriétaire sera fondé à lui réclamer le paiement de n'importe laquelle des obligations issues du contrat (le loyer dans son intégralité par exemple), quand bien même l'intéressé n'occuperait plus le bien depuis longtemps!

30. 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

¹⁰⁵ Dans l'hypothèse, par exemple, où la sous-location serait prohibée (voy. *infra*, n° 52).

¹⁰⁶ Et *pas* en l'absence d'une telle clause, a tranché récemment la Cour de cassation (dans son arrêt du 17 février 2017, R.G. n° C.16.0381.N); voy. également Cass., 18 décembre 2015, *J.T.*, 2016, p. 441, obs. N. BERNARD. Cf. sur le thème G. CARNOY, «Peut-on quitter la colocation sans l'accord des autres?», *Carnet de route en droit immobilier*, www.gillescarnoy.be, 22 mars 2017.

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 lieux¹⁰⁷.

31. 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 a offert dès lors l'occasion providentielle au législateur wallon de concevoir un régime *ad hoc* et dénouer ces problèmes. Le rendez-vous n'a pas été manqué, puisque le projet de décret réserve plusieurs articles à cette problématique¹⁰⁸.

32. Tout d'abord, 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. D'abord, 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)¹⁰⁹.

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»¹¹⁰. 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 juridique¹¹¹. À cet égard, le législateur bruxellois s'est montré davantage explicite, en faisant peser cette tâche sur le colocataire sortant – et lui seul¹¹².

¹⁰⁷ Voy. de manière générale O. BEAUJEAN *et al.*, *La colocation*, Bruxelles, Larcier, 2011.

¹⁰⁸ Art. 48 à 51.

¹⁰⁹ Art. 48, al. 1^{er}, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹¹⁰ Art. 48, al. 2, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹¹¹ « 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.

¹¹² « Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant » (art. 260, § 5, al. 1^{er}, C. log./Br.-C.).

33. 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, le législateur décréta a limité le pouvoir des consorts puisqu'ils ne peuvent refuser leur agrément « que pour de justes motifs »¹¹³, non autrement définis. S'il n'appartient pas à un instrument de type législatif de décrire ces justes motifs, 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 fut rien, dans un premier temps¹¹⁴. À nouveau, le législateur bruxellois affiche plus d'assertivité, qui évoque la « solvabilité » du remplaçant¹¹⁵. 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. Heureusement, la lacune a été comblée puisqu'aujourd'hui¹¹⁶ le commentaire des articles évoque à cet égard la figure de la « mésentente » ou encore « l'absence de revenus suffisants du candidat remplaçant ».

34. Entrave (à la volonté de partir du colocataire) il y a d'autant moins que, même « à défaut d'agrément », celui-ci peut se soustraire à ses obligations en payant une indemnité¹¹⁷ (équivalente à trois fois la part de l'intéressé dans le loyer¹¹⁸). On rachète sa liberté, en quelque sorte.

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)¹¹⁹. 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)¹²⁰.

Si elle a le mérite de la souplesse et de l'efficacité, cette logique purement financière questionne, incontestablement. D'abord, elle revient à autoriser le colocataire sortant à passer outre tout refus, l'argent tenant lieu d'accord; de la sorte, il force la main de ses coreligionnaires, lesquels ont peut-être des raisons parfaitement légitimes de s'opposer à tel ou tel locataire de remplacement (et qui n'auront d'autre choix, du reste, que de vivre avec lui). Ensuite,

¹¹³ Art. 48, al. 2, *in fine*, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹¹⁴ À l'époque où le texte a été présenté à la section de législation du Conseil d'État.

¹¹⁵ En effet, le colocataire remplaçant, là, « doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer » (dans le respect toutefois des règles anti-discrimination); voy. l'article 260, § 5, al. 2, du Code bruxellois du logement.

¹¹⁶ Dans la version du texte tel que soumis en troisième lecture au Gouvernement.

¹¹⁷ Art. 48, al. 3, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹¹⁸ Ou, si l'obligation n'est pas solidaire, trois fois le loyer.

¹¹⁹ Art. 48, al. 4, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹²⁰ Art. 48, al. 5, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

racheter ainsi sa liberté demande des moyens et n'est pas à la portée de toutes les bourses. Par ailleurs, l'indemnité semble de peu de poids pour les colocataires restants puisqu'il faudra diviser entre eux les trois mois de (parts de) loyer. Enfin, on peut interpréter le vocable générique « à défaut d'agrément » comme exonérant aussi le colocataire sortant de la charge, en amont, de chercher un colocataire de substitution.

35. 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 résultats? De résultat, semble affirmer le projet de décret, qui n'aménage en effet aucune échappatoire pour le colocataire méritant (mais malchanceux). *A contrario*, le texte bruxellois offre au preneur sur le départ la possibilité de « démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire »¹²¹. 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 le 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 reposer sur eux une charge née de la volonté exclusive d'un autre.

36. *Last but not least*, il convient de signaler en matière de résiliation anticipée que le texte wallon a instauré une sorte de contre-préavis au profit du bailleur. Lorsqu'une certaine proportion de colocataires (« plus de la moitié »¹²²) a décidé de donner congé, le bailleur reçoit la faculté de partir à son tour avant terme, moyennant l'envoi d'un congé de six mois. Et le point de départ de ce délai a été fixé « dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire »¹²³.

VI. Pacte de colocation

A. Contexte

37. 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

¹²¹ Art. 260, § 5, al. 1^{er}, et § 7, du Code bruxellois du logement.

¹²² Art. 51 du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹²³ *Ibid.*

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.

38. 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 intermédiaire ou d'un avenant¹²⁴ – interne aux colocataires – permettra avantageusement d'éviter que le nouvel entrant soit désigné comme responsable des dégâts commis par le précédent), etc.

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

B. Un pacte obligatoire

39. Dans ce cadre, mouvant et peu coercitif, comment se positionne le législateur wallon? De manière très réglementaire. Voilà en effet les colocataires *obligés* désormais de passer entre eux un pacte de colocation («Les colocataires signent un pacte de colocation»¹²⁵), au plus tard le jour de la signature du contrat de bail¹²⁶. Et «à l'arrivée de tout nouveau colocataire», un avenant au pacte de colocation est conclu¹²⁷.

¹²⁴ Cf. en ce sens l'article 50, al. 1^{er}, du projet de décret wallon relatif au bail d'habitation.

¹²⁵ Art. 52, al. 1^{er}, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹²⁶ Art. 44, 1^o, du projet de décret relatif au bail d'habitation. Voy. *supra*, n^o 15 pour de plus amples développements sur ce point-là.

¹²⁷ Art. 52, al. 3, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

On a là véritablement un «élément constitutif» du bail de colocation, un «élément obligatoire pour qu'il s'agisse d'une colocation», une «annexe»¹²⁸. Du reste, la signature d'un tel pacte a été officiellement intégrée dans la définition même dudit bail¹²⁹.

40. 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»¹³⁰.

C. Le contenu du pacte

41. Le pacte de colocation est une «convention conclue entre les colocataires qui fixe leurs droits et devoirs réciproques»¹³¹. Pour lui donner de la chair, le législateur a intelligemment veillé à tenir deux caps à la fois : ménager aux parties «une marge de manœuvre importante pour régler leurs rapports contractuels»¹³², 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...»¹³³). C'est l'établissement du pacte qui est obligatoire, pas ce qu'il contient.

42. 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

¹²⁸ Suivant les termes du commentaire des articles. Le terme «annexe» a surtout été utilisé avant la réception de l'avis du Conseil d'État (voy. *infra*, nos 46 et s.).

¹²⁹ Voy. *supra*, n° 12.

¹³⁰ I. PLANCQUEEL, «La colocation, une réalité sociale en expansion», in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions?*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 261.

¹³¹ Art. 44, 3°, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹³² Commentaire des articles.

¹³³ Art. 52, al. 5, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

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 modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire; 7° les conditions de constitution et de libération de la garantie locative; 8° les modalités de résolution des conflits entre les colocataires»¹³⁴.

Il n'aura pas échappé que figurent 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 du 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 consorts.

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»¹³⁵. Cette ventilation du pacte en deux parties distinctes est d'ailleurs une obligation décrétable¹³⁶.

43. Cette seconde partie du pacte offre indubitablement le flanc au questionnement. Faut-il vraiment couler ce *modus vivendi* interne au sein d'un instrument juridique qui, entre locataires, a pleinement force de loi et qui peut ouvrir la voie à une action en justice? Traitant d'aspects extrêmement pratiques voire triviaux de la vie en commun (qui fait la vaisselle? qui descend les poubelles? qui range le séjour commun? etc.), le règlement d'ordre intérieur se prête malaisément à une démarche judiciaire.

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

44. Une dernière appréhension est à prendre en considération. Imposer l'établissement d'un règlement d'ordre intérieur dans chaque colocation aura pour conséquence 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) entre les colocataires-allocataires¹³⁷. Une organisation de vie

¹³⁴ Art. 52, al. 5, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹³⁵ Art. 52, al. 6, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹³⁶ «Le pacte est composé de deux parties» (art. 52, al. 4, du projet de décret relatif au bail d'habitation).

¹³⁷ Voy. *supra*, n° 8.

trop commune ou trop intégrée (en termes de partage des tâches domestiques par exemple) pourrait bien donner lieu à la suppression du taux isolé (remplacé par le taux cohabitant, nettement moins avantageux pécuniairement); ce, même si les intéressés ne mettent *pas* en commun leurs ressources.

À cet égard, la création d'un label régional pour les colocations de type solidaire, sous-tendues par un véritable projet de cohésion sociale (et qui mêlent différentes catégories de publics et de profils), aurait opportunément ouvert la voie à l'octroi par les organismes fédéraux d'un taux isolé pour les résidents de telles colocations; c'est, du reste, la solution qui a été retenue *mutatis mutandis* pour le logement étudiant¹³⁸ (et, à Bruxelles, pour l'habitat solidaire¹³⁹, intergénérationnel¹⁴⁰ et le logement étudiant¹⁴¹).

D. Les signataires du pacte

45. C'est aux «colocataires» expressément (c'est-à-dire à ceux qui sont formellement signataires du contrat de bail) que le texte en projet impose de conclure un pacte¹⁴². Assurément utile pour eux (en vue de fixer la contribution de chacun à la dette commune et d'arrêter les quotes-parts respectives), le pacte est encore plus précieux, en fait, 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.

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

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

¹³⁸ Il s'agit toutefois là d'un label «logement étudiant de qualité» (art. 57 du projet de décret relatif au bail d'habitation).

¹³⁹ Art. 262 du Code bruxellois du logement.

¹⁴⁰ Art. 262 du Code bruxellois du logement.

¹⁴¹ Art. 254 du Code bruxellois du logement.

¹⁴² Art. 52, al. 1^{er}, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

en effet de réclamer l'exécution d'une obligation lorsque la personne n'est pas liée par un contrat»¹⁴³.

E. L'enregistrement du pacte (?)

46. Faut-il faire enregistrer le pacte de colocation? Rien, dans le texte, ne l'impose explicitement en tous cas, au contraire de ce qui est prévu (en termes exprès) pour le contrat de bail¹⁴⁴ et l'état des lieux¹⁴⁵.

Peut-on en déduire que cette formalité ne s'impose *pas* dès lors pour le pacte? Rien n'était moins sûr dans un premier temps¹⁴⁶, 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-ci¹⁴⁷). Ensuite, parce qu'on peut supposer que la conclusion du pacte sera temporellement très proche voire concomitante à celle du contrat de bail¹⁴⁸ 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 »¹⁴⁹, à l'instar – sur le plan fédéral – de l'état des lieux (à enregistrer, on vient de le voir)¹⁵⁰ et de l'annexe « contenant une explication des dispositions légales »¹⁵¹ (annexe « obligatoirement jointe au contrat de bail »)¹⁵²? Enfin, les travaux préparatoires de l'avant-projet de décret (et du 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 »¹⁵³ et que la division du pacte en deux volets « se justifie par le fait que la première partie pourra

¹⁴³ I. PLANQUEEL, « La colocation, une réalité sociale en expansion », in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation: quel(s) levier(s) pour les Régions?*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 261.

¹⁴⁴ Art. 19, al. 1^{er}, 3^e, a), du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, introduit par la loi-programme (I) du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006. Voy. également, en creux, l'article 3, § 5, al. 3, et l'article 5bis de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil, tous deux maintenus inchangés dans le nouveau texte wallon.

¹⁴⁵ Art. 1730, § 1^{er}, al. 1^{er}, *in fine*, du Code civil, dont la substance a été reprise dans le projet de décret relatif au bail d'habitation (art. 14).

¹⁴⁶ À l'époque du texte tel que soumis à la section de législation du Conseil d'État.

¹⁴⁷ Voy. *supra*, n° 12.

¹⁴⁸ Puisque la conclusion du pacte a lieu « au plus tard le jour de la signature du contrat de bail » (art. 40, 1^o, de l'avant-projet de décret relatif au bail d'habitation, devenu art. 44, 1^o, du projet). Voy. *supra*, n° 15.

¹⁴⁹ Cf. le commentaire des articles de l'époque.

¹⁵⁰ L'état des lieux est ainsi « annexé au contrat de bail écrit [...] et sera également soumis à enregistrement » (art. 1730, § 1^{er}, al. 1^{er}, C. civ.).

¹⁵¹ Art. 11bis, § 1^{er}, de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

¹⁵² Art. 11bis, § 2, de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

¹⁵³ Commentaire des articles.

faire l'objet d'un enregistrement»¹⁵⁴; sur l'identité de la personne chargée de procéder effectivement à l'enregistrement, le législateur wallon ne dit toutefois mot.

Les raisons précitées inclinent à penser qu'on était peut-être en présence ici d'un simple oubli de la part du législateur wallon et que le pacte devait bien être présenté au bureau de l'enregistrement. Il reste que, si un texte obscur peut toujours s'interpréter, le décret en devenir, 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.

47. En tout état de cause, une difficulté doit être encore soulevée, relative à l'identité précisément de la personne commise à l'éventuel enregistrement du pacte. C'est au bailleur qu'il revient de faire enregistrer le bail¹⁵⁵. Or, on l'a répété à l'envi, le pacte ne regarde *pas* le bailleur. Et les travaux préparatoires¹⁵⁶ d'insister: «Le bailleur n'est pas partie au pacte de colocation. Il ne lui est pas opposable»¹⁵⁷. Qui, dès lors, va se charger de l'enregistrement du pacte? Le bailleur tout de même (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.

Qui alors? C'est l'occasion de souligner que si le preneur n'a pas été désigné débiteur de l'obligation d'enregistrer le bail, rien ne peut non plus l'empêcher de procéder *lui-même* à cette formalité, spontanément et de sa propre initiative (il le fera d'autant plus volontiers que l'exercice est désormais gratuit¹⁵⁸)... pourvu cependant qu'il y trouve un intérêt¹⁵⁹. «Une obligation peut être acquittée par toute personne qui y est intéressée [...]», dispose

¹⁵⁴ «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).

¹⁵⁵ Art. 35, al. 1^{er}, 7^e, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, introduit par la loi-programme (I) du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006, et art. 5bis de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil, conservé intact par la réforme wallonne. Sur la question, voy. notamment A. COPPENS, «De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract», *R.W.*, 2006-2007, pp. 1097 et s., ainsi que N. BERNARD, «Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation (ou, quand un objectif peut en cacher un autre)», *J.T.*, 2007, pp. 233 et s.

¹⁵⁶ Afférents à l'*avant-projet* de décret.

¹⁵⁷ Commentaire des articles.

¹⁵⁸ Art. 161, 12^e, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, introduit par l'article 66 de la loi-programme du 27 décembre 2006. Cf. également l'article 76 de la loi-programme du 27 décembre 2006.

¹⁵⁹ Voy. *mutatis mutandis*, en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire, l'article 49, al. 3, du projet de décret relatif au bail d'habitation: «L'obligation d'enregistrement de l'avenant [au contrat de bail] repose sur le nouveau colocataire».

en ce sens l'article 1236, alinéa 1^{er}, du Code civil. Or, si l'intérêt du preneur est évident à propos de l'enregistrement du bail (se maintenir dans les lieux en cas de vente du bien loué¹⁶⁰), il est moins clair avec le pacte, qui n'a pas besoin en effet d'une date certaine pour être opposable entre signataires.

48. Depuis, le Conseil d'État a donné son avis sur cette possibilité d'enregistrement... pour la récuser immédiatement¹⁶¹ ! « Selon le 3° [de l'article 40 du projet de décret – devenu 44], une copie du pacte de colocation est annexée au bail de colocation. À lire le commentaire de l'article 40, une telle solution est destinée à permettre que le pacte de colocation soit enregistré gratuitement en même temps que le bail. Cette thèse ne peut être suivie. En effet, le pacte de colocation ne fait pas partie des actes pour lesquels le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe prévoit la gratuité de l'enregistrement, et la Région wallonne n'est pas compétente pour prévoir une disposition en ce sens. En outre, le fait d'imposer qu'une copie du pacte de colocation est annexée au bail de colocation pourrait donner à penser que le pacte de colocation est un élément du contrat de bail et est opposable au bailleur, alors que tel n'est pas le cas. L'avant-projet sera revu sur ce point ». Dont acte. La définition du pacte de location a été modifiée, pour en supprimer la phrase litigieuse (« une copie [du pacte] est annexée au bail de colocation »)¹⁶².

On aurait pu croire alors l'affaire entendue (dans le sens d'une interdiction de l'enregistrement du pacte)... et pourtant ! Les travaux préparatoires¹⁶³ du texte – devenu officiellement « projet de décret »¹⁶⁴ après intégration des remarques du Conseil d'État – continuent à préciser que « la première partie [du pacte] pourra faire l'objet d'un enregistrement »¹⁶⁵. Le flou, on le voit, demeure malheureusement.

F. Le juge compétent

49. 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.

¹⁶⁰ Art. 229, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Précédemment, voy. l'article 9, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

¹⁶¹ Avis n° 61.228/2 rendu le 11 mai 2017.

¹⁶² Voy. l'article 44, 3°, du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹⁶³ Cf., dans le commentaire des articles, les explications apportées à l'article 52 du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹⁶⁴ Et plus seulement « avant-projet ».

¹⁶⁵ Attendu, à nouveau, que « l'enregistrement de la seconde partie du pacte de colocation qui vise les règles relatives aux relations quotidiennes entre les colataires n'est pas opportune car elle relève essentiellement des règles du savoir-vivre ».

S'agit-il du juge de paix? En vertu de l'article 591, 1°, 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)¹⁶⁶.

Ceci étant, le juge de paix connaît également des « contestations de titres, qui sont l'accessoire des demandes dont il est valablement saisi »¹⁶⁷. Théoriquement, cette disposition est de nature à rapatrier en quelque sorte dans le giron du juge de paix le contentieux du pacte... mais pour autant que la demande en justice liée au pacte soit « l'accessoire » d'une requête ressortissant strictement, elle, à la location. Or, l'action judiciaire intentée (sur pied du pacte) par un colocataire contre un consort (pour obtenir remboursement de sa part de loyer par exemple) n'est l'accessoire d'aucune autre demande (locative ou non), semble-t-il.

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 paix¹⁶⁸ « comprend les contestations qui se rapportent à l'application des dispositions légales ou contractuelles qui régissent les relations entre les parties au bail »¹⁶⁹. 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).

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 juridiction¹⁷⁰. Au minimum, cette fâcheuse dualité d'instances (le juge de paix pour le contrat de bail de colocation et le tribunal civil pour le pacte de colocation) risque d'égarer le justiciable, voire de le dissuader de faire appel à Thémis pour arbitrer ses différends.

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

50. Une ultime réflexion – d'ordre légistique – doit encore être menée s'agissant du pacte de colocation. Un texte décretal 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)

¹⁶⁶ Voy. *infra*, n° 50.

¹⁶⁷ Art. 593 du Code judiciaire.

¹⁶⁸ Basée sur l'article 591, 1°, du Code judiciaire.

¹⁶⁹ Cass., 12 septembre 2005, *Pas.*, 2005, p. 1601.

¹⁷⁰ Art. 568, al. 1^{er}, du Code judiciaire.

consiste pour un bailleur à mettre à disposition un logement à un preneur moyennant contrepartie¹⁷¹. 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, «relève essentiellement des règles du savoir-vivre»¹⁷². 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 de la région en la matière (de toute façon, la théorie des pouvoirs implicites suppléera au besoin¹⁷³), il n'est pas sûr que, légistiquement parlant, un pacte qui ne regarde point le bailleur ait sa place dans un texte tout entier dédié au bail.

VII. Une absente de marque : la sous-location

51. Autant il importe de commenter ce que contient un texte de loi, autant ce qui ne s'y trouve *pas* doit aussi attirer 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 le projet de décret, mais une absence saute tout de même aux yeux: 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, est plus enclin qu'un autre à délaisser pour un temps le bien loué (en vue d'effectuer un court séjour à l'étranger par exemple); il faut pouvoir lui donner la possibilité de réintégrer «son» logement le cas échéant.

¹⁷¹ Voy., *mutatis mutandis*, l'article 1709 du Code civil.

¹⁷² Commentaire des articles.

¹⁷³ Fondée sur l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, cette théorie permet à une entité de s'emparer d'un sujet qui ne lui était *a priori* pas dévolu à condition que celle-ci s'avère nécessaire à l'exercice par une région par exemple de sa compétence, qu'elle se prête ensuite à un règlement différencié et que, enfin, son impact sur la compétence fédérale reste marginal. Voy., pour une application de la théorie des pouvoirs implicites dans le domaine des règles de salubrité des logements, les avis de la section de législation du Conseil d'État sur, respectivement, l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés, *Doc.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 1991-1992, n° A-174/1, p. 19, ainsi que sur le décret de la Région wallonne concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, *Doc.*, Cons. Rég. w., sess. ord. 1994-1995, n° 297, p. 3.

Certes, les règles de la sous-location ont été assouplies en ce qui concerne les étudiants¹⁷⁴. Certes encore, une faculté de résiliation anticipée a été aménagée au profit des colocataires en général¹⁷⁵. Il n'empêche, ces retouches ne rencontrent pas l'hypothèse du colocataire 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 parmi les locataires»¹⁷⁶. Pourtant, aucune adaptation n'a été conçue pour la colocation.

52. Non pas que la sous-location soit impossible alors en colocation, mais elle est gouvernée 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 1991¹⁷⁷ que dans le nouveau régime wallon¹⁷⁸), sous-louer est proscrit en effet, à moins que le bailleur y consente expressément. Pire: dans le droit commun du bail, le principe inverse qui prévalait jusqu'alors (la sous-location est admise si elle n'a pas été prohibée¹⁷⁹) a lui-même été renversé par le législateur wallon puisque, là aussi désormais: «La sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur»¹⁸⁰. À l'heure où l'on vante la flexibilité professionnelle et la mobilité des travailleurs, pareille rigidité a quelque chose de contradictoire et, au minimum, d'anachronique.

¹⁷⁴ «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» (art. 61, § 1^{er}, al. 1^{er}, du projet de décret relatif au bail d'habitation). Comp. avec l'article 6, 1^o, du même projet.

¹⁷⁵ Voy. *supra*, n^{os} 29 et s.

¹⁷⁶ B. LOUVEAUX, «Les aspects juridiques de la colocation», in N. BERNARD (dir.), *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Bruxelles, la Charte, 2012, p. 208.

¹⁷⁷ 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.

¹⁷⁸ Art. 38 du projet de décret relatif au bail d'habitation.

¹⁷⁹ Art. 1717, al. 1^{er}, du Code civil.

¹⁸⁰ Art. 6, 1^o, du projet de décret relatif au bail d'habitation.