

LA COLOCATION EN PLEIN BOUM

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI

PR6279-20110802-1016-SE note

PHOTO

Colocation : un phénomène en expansion croissante :

L'évolution de notre société est à la base d'un phénomène sociologique intéressant, surtout à BRUXELLES, phénomène ayant des répercussions sur la gestion immobilière :

Plusieurs personnes, voire parfois plusieurs ménages mais sans enfant, d'une tranche d'âge de 20 à 35 ans, font choix de s'associer pour louer une maison ou un vaste appartement.

Ce choix, il apparaît dicté par plusieurs considérations :

- Considération économique : les loyers par rapport aux revenus d'un jeune en début de carrière professionnelle sont élevés, surtout dans la capitale si on envisage une location dans un quartier central et attrayant.
- Considération psychologique : à l'heure où les jeunes préfèrent créer un foyer stable avec enfant plus tardivement, ils n'envisagent pas de se retrouver seuls dans un logement et préfèrent, dans une prolongation de leur vie estudiantine, une certaine vie communautaire qui, les expériences le prouvent, pose parfois quelques difficultés notamment liées au partage de certaines pièces communes.

Une autre difficulté peut provenir de la rotation de l'un ou l'autre colocataire.

En effet, avant l'expiration du contrat conclu entre le bailleur et deux ou plusieurs colocataires, il n'est pas rare de voir un de ceux-ci quitter l'immeuble pour diverses raisons : mésentente ou plus simplement autre destination professionnelle ou volonté d'aménager autre part avec un compagnon ou une compagne et bénéficier alors d'un cadre de vie plus adapté à la vie de couple.

Mais quels sont les effets juridiques d'une substitution d'un occupant par un autre ?

增附 Analyse sur le plan juridique :

Un jugement rendu par la Justice de Paix d'ETTERBEEK (J.P. ETTERBEEK 8/7/2008, J.J.P. Juillet/août 2010, page 304) nous rappelle quelques principes importants ainsi que l'intérêt d'une clause de solidarité et indivisibilité.

Les faits peuvent se circonscrire comme suit :

- ▶ La partie bailleuse loue un appartement aux deux colocataires, une dame B.A. et une dame F.L.

F.L. quitte l'appartement en mars 2008 et trouve une dame D.D. pour, selon elle, reprendre ses obligations.

- ▶ F.L. et D.D. n'ont pas établi d'écrit mais elles semblent considérer que la cession s'est valablement opérée par le départ de F.L. et l'installation dans les lieux de D.D. d'autant plus que B.A., première colocataire étant restée dans le bien, et D.D., nouvelle colocataire, ont ouvert un compte sur lequel est versé mensuellement un montant permettant de couvrir les obligations résultant du bail.

De plus, F.L., au moment de son départ des lieux, a adressé un mail au mandataire de la partie bailleuse annonçant son intention de se faire remplacer dans le contrat par la partie D.D. (mail n'ayant jamais reçu de réponse).

- ▶ Pour des raisons non précisées dans le jugement, la dame D.D. quitte brutalement l'appartement et n'alimente dès lors plus le compte commun, laissant ainsi à la seule B.A. la charge du remboursement.

A relever, qu'avant son départ, la dame D.D. avait pris une initiative toute personnelle : peindre sa chambre dans un rouge vif susceptible de ne pas plaire au bailleur au moment de la fin du contrat de bail.

- ▶ La première colocataire, la dame B.A. décide rapidement d'une action judiciaire et formule à l'égard de la dame D.D. deux chefs de demande :
 - Celui portant sur une indemnité de résiliation ;
 - Celui portant sur des dégâts locatifs.

Que rappelle très justement le Tribunal ?

▶ **A propos de l'indemnité de résiliation :**

« L'article 21 de la convention entre parties prévoit que les obligations du bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit... ».

Relevons que le bail type SNP reprend une telle clause.

En analysant les relations contractuelles entre parties, le Tribunal constate que seuls les signataires du bail original sont tenus à l'égard de la bailleuse (qui n'est d'ailleurs pas présente à la cause).

Puisque le bail continue toujours, seuls les deux cosignataires du bail sont tenus.

De plus, la partie D.D. n'est jamais devenue la sous-locataire de la partie B.A.

Cette dernière ne peut donc réclamer aucune indemnité à la partie D.D. puisqu'elle n'est jamais devenue « la bailleuse » de la partie D.D., les obligations de la partie B.A. à l'égard de la partie bailleuse non présente à la cause « *restent identiques avant la cession, après la cession ainsi qu'après le départ de la partie D.D.* ».

« La partie F.L. (autre colocataire initiale) reste tenue à l'égard de la bailleuse et peut effectivement se retourner contre la partie D.D. dans les limites de leur convention verbale de reprise de ses obligations ».

Le Tribunal, en d'autres termes, rappelle un principe fondamental de notre droit des contrats : « *Res inter alios acta* »... la convention n'a d'effet qu'entre les parties contractantes.

► **A propos des dégâts locatifs :**

Ainsi que précisé supra, la demande était liée au dommage subi suite à la peinture en rouge vif d'une chambre, peinture que n'aurait pas acceptée la partie bailleuse (absente à la cause).

Le Tribunal relève :

« La demanderesse (première colocataire) reproche à la partie D.D. d'avoir peint une chambre en rouge vif, ce qui ne serait pas accepté par la bailleuse. Cette demande est actuellement prématurée dans la mesure où les dégâts locatifs doivent être fixés au moment de la fin du bail et que la demanderesse n'est nullement la bailleuse de la partie D.D., ni d'ailleurs de la partie F.L. »

A nouveau, est appliqué le principe de base : « *Res inter alios acta* ».

CONCLUSION :

Ainsi, si le bailleur veille à rester étranger à ces changements d'occupants et à ne pas expressément marquer accord sur l'arrivée des nouveaux, il garde comme seul interlocuteur tenu de respecter leurs obligations les signataires originaires du contrat, qu'il connaît et qui ont pu justifier, par lui, ladite signature de la convention.

Bien plus, grâce à l'insertion de cet article 21 (article également présent dans les baux SNP), si un des signataires, au terme d'une procédure, vient à être reconnu insolvable, la totalité de la dette pourra être poursuivie sur le patrimoine de l'autre.

Incidence de la colocation dans le cadre du droit de la copropriété :

Peut aussi être posée une autre question déjà indirectement abordée par nos soins : la colocation d'un bien n'est-elle pas source de litige au sein de la copropriété elle-même ? (voir : « *De l'utilité des clauses limitant l'usage et la jouissance des parties privatives* », par Pierre Rousseaux : CRI 1/2011, n° 350).

N'y a-t-il pas risque de voir certaines copropriétés de standing initialement recherchées pour leur grande tranquillité perdre leur valeur par la multiplication des occupants vu les contrats de colocation signés, l'augmentation des loyers élevés d'un appartement permettant plus difficilement à un seul locataire d'en supporter le coût ?

L'attrait des appartements de luxe donne à de plus en plus de jeunes, voire de moins jeunes, l'idée de partage des frais avec acceptation d'une certaine communauté de vie dans un cadre agréable.

Il suffit de voir à cet effet les sites internet existants permettant la recherche « d'un coloc ».

Cela va impliquer un risque d'une plus grande nuisance collective qu'une Assemblée Générale de Copropriétaires pourrait vouloir légitimement atténuer.

Pourrait-on, dans ce cas, envisager dans le règlement de copropriété, l'insertion d'une clause interdisant au copropriétaire-bailleur la conclusion d'un contrat de colocation ?

La question est délicate dans la mesure où, sur ses parties privatives, le copropriétaire reste maître.

Toutefois, il est incontestable que l'usage et la jouissance des parties communes (ce qui relève de la compétence de l'Assemblée Générale et, partant, pourrait justifier l'insertion d'une clause dans le règlement de copropriété) seront « autres » si se multiplient les occupants des parties privatives.

A ce jour, n'a pas été portée à notre connaissance une décision judiciaire consécutive à une demande d'annulation d'une décision de l'Assemblée Générale introduite par un copropriétaire, décision qui aurait interdit ou modaliser de manière très restrictive la possibilité de contrat de colocation, et ce au nom du respect d'une plus grande tranquillité dans un immeuble de standing.

Certes, des décisions intéressantes, voire même « audacieuses » ont donné à une Association des Copropriétaires représentée par son syndic les droits d'agir directement contre un locataire indélicat à la base de troubles de jouissance (voir notre article sur cette matière : « *L'opposabilité aux locataires du règlement de copropriété* », par Pierre Rousseaux : CRI 1/2007, n° 310).

Mais, à ce jour, à tout le moins selon nos sources, aucune décision de principe sur la problématique ci-avant exposée du droit pour une Assemblée Générale à régler sur la colocation n'est intervenue.

Gageons que cela ne saura tarder vu le développement de ce phénomène.