

La loi sur la cohabitation légale : quelle incidence pour les bailleurs ?

Par Pierre ROUSSEAU, avocat, Président SNP Charleroi

1. Introduction :

Après une lente gestation ayant débuté en 1995 par une proposition de loi sur le contrat de vie commune, a vu le jour la législation sur la cohabitation légale. Celle-ci suscite de nombreuses questions et les Tribunaux ne manqueront certainement pas de connaître cette matière, surtout en cas de conflit surgissant entre cohabitants se séparant.

Nonobstant l'intérêt que pourraient présenter quelques réflexions sur ce qui constitue assurément un tournant dans notre évolution législative, sous peine de nous disperser, nous croyons préférable de nous en tenir essentiellement à ce qui préoccupera davantage les lecteurs propriétaires, c'est-à-dire l'analyse des grandes lignes de la cohabitation légale, et surtout les implications de celles-ci dans la relation bailleur-locataires cohabitants.

2. Champ d'application de la loi :

Toutes les personnes vivant à deux peuvent rentrer dans le champ d'application de la loi du 23.11.1998. Les Travaux Parlementaires font ainsi apparaître que « *la nature profonde de la relation unissant les cohabitants est en fait sans incidence : peu importe que les partenaires soient ou non du même sexe ou soient parents* ».

On pourra donc relever que même un frère et une sœur, un père et son enfant peuvent entrer dans ce cadre légal.

Ce que le législateur a visé, c'est uniquement de régler la situation patrimoniale des cohabitants.

Attendons bien naturellement quelques années pour bénéficier d'un recul suffisant, mais il est à penser que ce système légal sera davantage utilisé par des couples hétérosexuels ou homosexuels, tous deux entendant « structurer » leur relation, les premiers en s'écartant des liens du mariage, et les seconds en officialisant une relation que notre législateur n'a pas autrement consacrée.

3. Conditions de forme :

L'accord des cohabitants doit être repris dans un écrit acté dans le Registre de la Population, après déclaration à l'Officier de l'Etat Civil.

Il est possible de conclure en outre des conventions de cohabitation passées devant notaire, celles-ci étant mentionnées dans le Registre de la Population. Relevons toutefois que ces conventions ne peuvent naturellement aller à l'encontre des dispositions légales qui règlent les conséquences personnelles de la cohabitation (telles que celles touchant au droit de rompre celle-ci), ainsi que des dispositions touchant l'ordre public (autorité parentale, règles déterminant l'ordre légal de succession).

4. Conditions quant à « la précarité » d'un tel statut:

L'article 1476 § 2 du Code Civil précise que la cohabitation légale prend fin soit automatiquement lors du mariage ou du décès d'un des deux cohabitants, soit par une déclaration écrite de cessation, commune ou unilatérale, remise à l'Officier de l'Etat Civil.

Nous touchons ici à ce qui constitue la spécificité de cette institution : la possibilité de sortir de celle-ci sans faute (sauf circonstances de rupture considérées par la jurisprudence comme fautive) et avec une très grande facilité.

Voilà un contrat de vie aisément dénonçable, sans grande protection pour l'économiquement faible.

Pas de possibilité par le biais d'une convention passée chez le notaire de porter atteinte à ce que d'aucuns ont qualifié de droit de répudiation (voir notamment J.T., 29.01.2000/ 97 + références citées).

Il ne peut être envisagé de clause entravant la liberté individuelle. Si pouvaient être prévues des clauses prévoyant le paiement d'une indemnité par l'un des concubins en cas de rupture de commun accord, la validité d'une mention prévoyant le paiement d'une indemnité en cas de rupture unilatérale risque d'entraîner de réels problèmes car celle-ci pourrait s'analyser comme un obstacle conventionnel à ce qui relève de la nature même de l'institution, à savoir le droit de rompre unilatéralement sans qu'une faute ne soit reconnue.

Gageons que la jurisprudence, toujours créative, permettra d'humaniser ces ruptures en protégeant le plus faible.

5. Les implications de cette loi dans la relation bailleur-cohabitants légaux :

Les grandes lignes de cette loi étant tracées, venons-en aux conséquences des nouvelles dispositions légales dans le cadre d'un contrat de bail.

a. Quant au congé renon

Le droit au bail appartenant conjointement aux deux cohabitants, il en résulte dès lors que les congés doivent être adressés par le bailleur à chacun des deux cohabitants (signataire ou non du contrat).

De même, si ceux-ci entendent notifier leurs congés renons, ils doivent émaner d'eux deux.

C'est une condition de VALIDITE du congé.

Le nouvel article 1477 alinéa 2 du Code Civil ne fait donc que reprendre les articles 215, 220 § 1, et 224 § 1 alinéa 1 du Code concernant les couples mariés.

Encore faut-il que la cohabitation légale soit connue par le bailleur. Celui qui a conclu avec un seul cohabitant, s'il ne respecte pas la règle du double congé, pourrait-il exciper de son ignorance de la cohabitation légale ?

Imaginons un bailleur domicilié à Oostende et louant, dans le cadre d'un bail à résidence principale, un immeuble à Arlon à une seule personne. Peut-on exiger de lui, alors que le loyer est toujours payé à partir du même numéro de compte et que, vu la distance, il n'ait aucune raison de se rendre au domicile du preneur qui respecte ses obligations de paiement, qu'il s'enquière, au moment où il lui notifie son congé renon, de son nouveau statut de cohabitant légal, afin de respecter la règle du double congé ?

Cette obligation à charge du bailleur nous paraîtrait particulièrement lourde, celui-ci pouvant se borner à affirmer que le preneur ne l'a jamais averti de son nouveau statut légal.

Aussi, en cas de litige, la charge de la preuve de la connaissance par le bailleur du statut de cohabitant légal nous semble incomber au preneur. A lui, voulant soutenir le caractère non valide du congé, à démontrer que le bailleur avait été averti par ses soins de son état de cohabitant légal.

S'il ne peut être imposé au bailleur d'interroger préalablement l'Etat Civil du lieu où cette cohabitation intervient (lieu dans lequel il y a eu procédure de déclaration), celui-ci, soucieux d'éviter toute discussion future, pourrait certes prendre l'initiative de s'informer avant de notifier ce congé.

Cette information pourrait d'ailleurs revêtir un intérêt certain quant à la procédure à mener, lorsque celle-ci tend aussi à recouvrer des loyers impayés ou des dégâts locatifs. En effet, le bailleur qui n'aurait

contracté qu'avec une personne pourrait ainsi obtenir, après résolution du contrat, un jugement de condamnation de somme contre deux personnes cohabitantes légales, ce qui accroît la force du titre exécutoire obtenu (voir infra).

b. Quant aux droits de créance nés de l'exécution du contrat de bail

« Toutes dettes contractées par l'un des cohabitants légaux pour les besoins de la vie commune et des enfants qu'ils éduquent obligent solidairement l'autre cohabitant ».

(Article 1477 § 4).

Ainsi, le cohabitant non contractant de telles dettes sera tenu à l'égard du créancier de les honorer ou d'en répondre sur son patrimoine, sauf à se faire restituer par son cohabitant la part de celui-ci fixée en proportion de ses facultés.

*
* *

Il s'agit là d'une disposition **très utile** pour le bailleur, lequel se verra ainsi face à deux débiteurs tenus solidairement.

Il pourra donc, en cas d'absence de paiement, obtenir jugement tant contre le signataire du contrat que contre le cohabitant légal non signataire, et poursuivre contre le plus solvable.

Ainsi, si la cohabitation légale garantit une protection du logement familial au profit du preneur et de son cohabitant légal dans les règles relatives au congé renon, elle permet aussi au bailleur de voir ses droits de créance tirés du contrat **renforcés** par la présence de deux débiteurs solidaires.

c. Quant aux conséquences de la fin de la cohabitation légale sur les droits du bailleur

Les droits et obligations des cohabitants ne sont applicables que par le seul fait de la cohabitation légale.

Ainsi, ces droits et obligations, tels que décrits supra, disparaissent dès que la cohabitation légale cesse.

Envisageons deux hypothèses distinctes :

- a. Celui du bail conclu par les deux cohabitants légaux dont la cohabitation a pris fin avant l'expiration du contrat.
- b. Celui du bail conclu par un seul cohabitant, alors que la cohabitation a pris cours après le début des relations contractuelles et a cessé avant la fin du contrat.

a .

Dans la première hypothèse, la fin de la cohabitation légale est sans incidence, les cohabitants restant tenus par le fait de leurs engagements initiaux.

b .

Dans la seconde hypothèse, il s'agit de s'interroger sur l'objet de la demande du bailleur.

- Si la demande porte notamment sur des arriérés de loyers et charges dus pour la période de cohabitation, le bailleur peut diriger sa demande contre les deux cohabitants.
- Si la demande porte aussi sur des arriérés de loyers et charges dus pour la période postérieure à la fin de la cohabitation, il nous apparaît que seul le cohabitant cocontractant se trouvera engagé.

En ce qui concerne la demande tendant à la résolution du bail, celle-ci ne pourrait être dirigée que contre le seul cohabitant cocontractant occupant les lieux.

Si la demande porte sur les dégâts locatifs, la réponse à cette question, en cas de rupture de cohabitation avant la fin des relations contractuelles, nous apparaît particulièrement délicate.

S'il est dans l'intérêt du bailleur de tenter de soutenir que les dégâts locatifs sont nés durant la cohabitation aux fins de pouvoir agir contre deux débiteurs en vue d'être indemnisé de ces dits dégâts, le cohabitant ayant cessé la cohabitation légale avant la fin du contrat de bail pourrait, de manière très avisée, soutenir qu'il n'y a pas lieu de se placer au jour de la commission des éventuels dégâts locatifs (jour d'ailleurs difficile à déterminer) mais au jour de la fin des relations contractuelles, au moment où il s'agit de démontrer à l'égard du bailleur que le bien lui est rendu dans un état semblable à celui dans lequel il l'a reçu.

CONCLUSION

Des diverses explications ainsi données, nous croyons pouvoir en retirer les deux enseignements suivants :

- a. Le bailleur sera particulièrement vigilant au moment de la notification du congé renon à deux cohabitants légaux afin de respecter la règle du double congé.
- b. En cas d'action judiciaire à introduire, le bailleur, après avoir pris tous renseignements utiles auprès de l'Etat Civil, pourra, même si le bail est conclu au nom d'une seule partie, agir contre les deux cohabitants légaux. Son titre exécutoire s'en trouvera ainsi renforcé.