

## HABITER ENSEMBLE

Il est de plus en plus courant de rencontrer des personnes qui vivent ensemble dans un logement, et ce, sans avoir de relation de concubinage ou maritale. Différentes situations peuvent se rencontrer, qui toutes, ont leurs particularités sur le plan juridique. En voici trois :

**LA COLOCATION** : Dans le cas d'une colocation, le bailleur a plusieurs locataires solidaires c'est-à-dire que chaque locataire dispose des mêmes droits et obligations envers le bailleur. L'ensemble de la colocation est alors reconnue comme un seul locataire. Le contrat de bail lie les habitants.

**HABITER ENSEMBLE** : Par contre, il est tout à fait courant de partager à plusieurs un immeuble, une maison ou un appartement sans conclure une colocation. Dans ce cas, les habitants ne sont pas nécessairement liés entre eux par une solidarité, chaque locataire peut disposer de son propre contrat de location dont les conditions, la durée, le prix du loyer et des charges locatives peuvent varier.

**LA SOUS-LOCATION** : Dans le cas d'une sous-location, le locataire principal est seul responsable vis-à-vis du bailleur principal et vis-à-vis du/des sous-locataire(s). Reportez-vous à la FICHE INFO n°4 pour obtenir les informations relatives à ce type d'occupation.

Pour plus d'informations,

Contactez-nous!

*Nos permanences:*

Social et juridique  
Mercredi de 14h à 16h  
Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h  
Jeudi de 10h à 12h

Allocation de Relogement

(Déménagement, Loyer)  
Mercredi de 14h à 16h

*L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l' « Insertion par le logement »*

*Fiche réalisée en juin 2008  
Mise à jour 2018*

UNION DES LOCATAIRES  
DE SAINT-GILLES *asbl*

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS *vzw*

Habiter ensemble  
La colocation



Rue Berckmans 131  
1060 Bruxelles

Tél/Fax: 02 538 70 34  
ulsaintgilles@yahoo.fr

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

## LA COLOCATION<sup>1</sup>

### CBL, ART.257 A 261

La colocation vise la location d'un même logement par plusieurs preneurs, au moyen de la conclusion d'un seul contrat de bail entre les preneurs et le bailleur.

Cependant : si le Code prévoit des règles spécifiques applicables à la colocation, elles ne s'appliquent que d'un commun accord des copreneurs avec le bailleur et concernent les baux conclus ou renouvelés après le 1<sup>er</sup> janvier 2018

## LE PACTE DE COLOCATION

### CBL, ART.261

Le pacte de colocation formalise les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques y afférentes, il permet aux copreneurs de prendre conscience de leurs droits et obligations et de formaliser le cadre juridique pour chacun.

**Une fois l'accord du bailleur obtenu, la conclusion d'un pacte de colocation déclenche les règles spécifiques à la colocation.** Le pacte revêt une force contraignante uniquement pour ceux qui le signent et qui peuvent donc s'en prévaloir en justice en cas de non-respect.

**Le pacte doit obligatoirement contenir :**

- la clé de répartition du loyer entre les copreneurs ;
- la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par

<sup>1</sup> ATTENTION : Cette fiche ne reprend pas toutes les règles spécifiques à la colocation. Pour plus d'information, contactez-nous.

un ou plusieurs copreneurs distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment ;

- la prise en charge des frais d'entretien et de réparation ;
- la division des charges ayant trait à la vie en commun (tâches ménagères, sortie des poubelles, horaires, relevé de la poste etc...)
- un inventaire des meubles et de leur provenance
- les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances, dont l'incendie (prise au nom d'un ou plusieurs preneurs, la constitution d'une cagnotte contributive interne...)
- les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un copreneur.

Outre cette liste obligatoire, les copreneurs sont libres quant au contenu, ils ne peuvent cependant pas prévoir des règles qui dérogeraient aux règles obligatoires et qui ne respecteraient pas les dispositions spécifiques du Code en matière de colocation.

## LA SOLIDARITE DES PRENEURS

### CBL, ART.259

**Les copreneurs sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur :**

- Le bailleur peut réclamer à chacun des copreneurs le paiement total du loyer, non divisé, ou encore seulement une partie de celui-ci destinée à couvrir le non-paiement de sa part par un des copreneurs ;
- le bailleur peut choisir le copreneur auprès duquel il va réclamer le paiement. Si la personne sollicitée ne paye pas, le bailleur s'adresse à un autre et ainsi successivement ;
- une mise en demeure adressée à un copreneur vaut pour tous les copreneurs ;
- le paiement total d'une créance, telle le loyer, effectuée par un copreneur libère automatiquement les autres ;

-le copreneur qui a payé la dette peut se retourner contre les autres.

La solidarité vis-à-vis du bailleur ne vaut que pour les obligations qui résultent du bail. Les copreneurs sont libres, lors de la conclusion du pacte, de définir une clé de répartition du loyer entre eux, de même des règles particulières liées au non-paiement du loyer par l'un d'entre eux.

## HABITER ENSEMBLE

**Non marié/union libre :** le partenaire emménage dans « votre » logement: Vous serez toujours locataire principal. Le propriétaire ne doit pas nécessairement être averti. En cas de rupture de cette union libre c'est le partenaire qui doit quitter le logement.

Si vous emménagez ensemble dans un nouveau logement: Vous êtes tous les deux locataires principaux. Tous les documents sont envoyés en 2 exemplaires, tels le mariage et la cohabitation légale. En cas de rupture, si vous ne trouvez pas d'accord c'est le juge de paix qui tranche.

**Mariage et cohabitation légale :** Le bail est toujours censé avoir été conclu par les époux ou les cohabitants légaux **même si le contrat a été conclu par un seul des conjoints, et même s'il a été conclu avant le mariage. Cela signifie que tous les documents doivent être envoyés:**

**Par le Bailleur** en deux exemplaires, séparément, à chacun des époux.

**Par les deux conjoints locataires** adressés séparément, au bailleur.

Vous ne formez pas un ménage ? On dit alors que chacun forme son ménage, vous pouvez être considérés, dans certain cas, comme « isolé ».