

La colocation

Un logement accessible à tous ?



Toutes nos publications sont disponibles :

- En *téléchargement*, depuis l'adresse internet de notre asbl :
www.cpcp.be/Etudes-et-prospectives
- En *version papier*, vous pouvez les consulter dans notre centre de documentation situé :

Rue des Deux Églises, 45 - 1000 Bruxelles

Tél. : 02/238 01 27 - Mail : info@cpcp.be

INTRODUCTION

Vivre à plusieurs pour vivre bien. C'est aujourd'hui le choix de plus de 300 000 belges, soit plus de 4% de la population¹. Face à un marché locatif cher et saturé, couplé à une politique de logement essentiellement axée sur l'accès à la propriété, une partie de la population ne s'y retrouve pas. Soit parce qu'elle n'a pas les moyens, soit parce que ce marché du logement ne lui correspond pas. Ces citoyens cherchent par eux-mêmes des solutions, afin de s'adapter à cette situation, et se tournent alors vers des formules de **logements alternatifs**, autres voies pour se construire un « chez soi »², dont la **colocation**.



Présentant certains avantages, dont celui non négligeable de faciliter l'accès à un logement décent pour chacun, la colocation a aujourd'hui le vent en poupe. Longtemps destinée aux étudiants, la colocation séduit désormais toutes les générations. Petit tour d'horizon de cet **habitat collectif** : les raisons qui poussent à le choisir, sa description d'un point de vue sociologique et juridique ou encore les conséquences de ce choix.

¹ « La Colocation n'a pas d'âge », Centre de Recherche et d'Information des Organisations de Consommateurs, 2010, <http://www.oivo-crioc.org/files/fr/5302fr.pdf>, consulté le 10/08/2014.

² « Lutte contre la pauvreté. Contribution au débat et à l'action politiques. Rapport bisannuel 2010-2011 », Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, décembre 2011, http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport6/III_formesalternatives.pdf, consulté le 15/08/2014, p. 38-66.

I. DE L'HABITAT COLLECTIF

Ces dernières années, le domaine du logement a ainsi vu naître différentes initiatives d'habitats émanant de la population appelées **habitats alternatifs**.

Cette dernière notion englobe tous les types de logements sortant du cadre « traditionnel » de l'habitat « classique ». Parmi eux, figure celui de la colocation. Concept à la définition floue, il recouvre plusieurs réalités correspondant à des situations diverses en fonction du profil des locataires.

La colocation est avant tout « un habitat collectif où un individu habite au même moment avec une ou plusieurs personnes dans un même logement »³. Cette définition est commune à d'autres types de logements alternatifs comme celui de l'habitat groupé. Il convient, dès lors, de compléter la définition et de faire une distinction entre la colocation et les autres types d'habitats collectifs⁴.

Nous nous intéressons ici à la colocation dite **ordinaire** ou **colocation d'individualités**, qui se différencie de l'**habitat groupé**. Ce dernier est un lieu de vie composé d'espaces privatifs, tels que de petits appartements, et collectifs où les habitants partagent un projet commun. Chaque membre a un rôle défini à jouer pour assurer la bonne gestion du logement. Cette vie en commun implique un certain état esprit dont les participants ont conscience en s'y rassemblant. Ce type de logement se caractérise par sa longue durée et relève plus de l'acquisitif et de l'associatif que du domaine locatif⁵.

“*La colocation est souvent associée à une période de transition, réponse à un besoin temporaire qui peut parfois s'atténuer avec le temps.*”

³ PLANCQUEEL, I., « La colocation : une réalité sociale en expansion », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : Quel(s) levier(s) pour les régions*, février 2014, p. 259-270.

⁴ « La colocation n'a pas d'âge », *op. cit.*

⁵ « La colocation », *Maison de l'Urbanisme*, <http://www.maisondelurbanite.org/activites/conferences/2010/la-colocation>, consulté le 14/08/2014.

La colocation, quant à elle, est un « espace utile pour une somme d'individualités »⁶ pour lequel il n'y a pas de projet commun bien spécifique entre les locataires, même si la colocation apporte à ces habitants son lot d'échanges, de rencontres ou encore d'entraides. « Je ne savais pas cuisiner en entrant dans l'appartement ; une autre locataire qui aimait ça m'a appris certaines techniques. C'était très enrichissant » (témoignage d'un colocataire de la ville de Liège). Concernant le logement, seule la chambre est privative, le reste des pièces qui composent l'habitat est à partager avec les autres locataires. Enfin, la colocation est souvent associée à une **période de transition**, réponse à un besoin temporaire qui peut parfois s'atténuer avec le temps⁷. Quelles peuvent être les raisons qui poussent les individus à choisir la colocation ?

II. UN MODE DE VIE EN PLEIN ESSOR

1. Pourquoi ?

Le phénomène de colocation, encore essentiellement **citadin**, connaît un franc succès auprès d'une population éprouvant des difficultés à trouver un logement décent, et ce pour plusieurs raisons :

a. Conditions économiques

En lien avec le contexte économique actuel, une partie de la population éprouve des difficultés à « joindre les deux bouts », ce qui réduit les possibilités d'accès à un logement décent. Dans le secteur public, les listes d'attente ne font que s'allonger à cause d'un manque flagrant de logements sociaux. Parallèlement, les loyers du secteur privé sont en constante hausse, seules les personnes en couple et/ou avec un revenu conséquent peuvent se permettre de se tourner vers le marché privé⁸. La colocation permet alors au locataire de bénéficier d'un habitat adéquat à un moindre prix, le loyer étant alors divisé par le nombre d'habitants.

⁶ « La Colocation n'a pas d'âge », *op. cit.*, p. 5.

⁷ « La Colocation », Centre de Recherche et d'Information des Organisations de Consommateurs, mars 2007, <http://www.crioc.be/files/fr/2025fr.pdf>, consulté le 18/08/2014.

⁸ « La Colocation n'a pas d'âge », *ibidem*.

b. Solitude et sécurité

Outre le côté économique, la colocation est un moyen de rompre la solitude que peuvent ressentir certains individus. Ce sentiment d'isolement touche notamment les jeunes travailleurs qui ont vécu en communauté durant leurs études, les personnes aujourd'hui pensionnées – seules suite au départ des enfants –, voire encore les personnes divorcées ou séparées.

Le besoin de sécurité est un autre facteur, souvent associé à celui de l'isolement, qui pousse les individus à cohabiter ensemble. « Si j'ai un problème je sais qu'il y aura quelqu'un pour m'aider » (colocataire à Liège). Dans une société où la pression de réussite est forte et où l'individualisme est omniprésent, ce nouveau type d'habitat apporte un réconfort, tant au niveau social que sécuritaire⁹.

“ *Dans une société où la pression de réussite est forte et où l'individualisme est omniprésent, ce nouveau type d'habitat apporte un réconfort, tant au niveau social que sécuritaire.* ”

c. Évolution des modes de vie

La stabilité financière est fragilisée par des conditions socio-économiques changeantes, les parcours de vie en deviennent plus aléatoires que par le passé. Pour les jeunes, le schéma classique de vie qui consiste, une fois diplômés, à trouver un boulot, se marier, investir dans le logement et fonder une famille n'est plus forcément le chemin poursuivi. Sont notamment en cause les études plus longues, un marché professionnel instable, le taux de chômage, la crise économique ou encore le marché du logement.

L'évolution et la multiplication des structures familiales ont aussi une influence sur le mode de vie des individus. « Rester unis jusqu'à ce que la mort nous sépare » apparaît comme une douce utopie, de même qu'espérer vivre chez ses enfants ou petits-enfants une fois arrivés à un âge où entretenir son logement et se débrouiller seuls devient difficile.¹⁰

Pour toutes ces raisons, ces particuliers se tournent vers des habitats alternatifs, dont la colocation.

⁹ « La Colocation n'a pas d'âge », *op. cit.*

¹⁰ *Idem.*

2. Pour qui ?

La colocation s'observe essentiellement chez les étudiants. Avec la hausse du prix des kots, louer un appartement à plusieurs représente un énorme avantage puisque le loyer est moindre et l'habitat plus confortable¹¹. Les jeunes tra-

vailleurs sont également bien représentés parmi les colocataires. Sortant des études et entrant sur un marché du travail difficile et instable, où le taux de chômage pour les moins de 25 ans s'élève à 23.7%¹², cette génération est poussée à trouver des solutions de logement alternatives¹³.

Mais la colocation ne concerne plus uniquement les jeunes. Les quadragénaires touchés par une situation socio-économique instable (divorce/séparation, perte d'un emploi...) se tournent à leur tour vers ce type d'habitat. Ce dernier séduit également les aînés. Bien qu'il y ait aujourd'hui un large panel de lieux destinés aux plus âgés (maison de repos, habitat groupé, maison communautaire...), on remarque un intérêt grandissant de cette génération pour la colocation, que ce soit pour rompre la solitude ou pour des raisons économiques.

Recouvrant plusieurs réalités sociales, la colocation, plus présente chez les jeunes et un peu moins chez les familles, se retrouve parmi toutes les générations, à différents degrés.

¹¹ « La Colocation », *op. cit.*

¹² Eurostat, <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&plugin=1&language=fr&pcode=tsdec460>

¹³ *Idem.*

“*Recouvrant plusieurs réalités sociales, la colocation se retrouve parmi toutes les générations, à différents degrés.*”

3. Comment ?

Comme pour la location, la recherche d'une colocation peut se faire de différentes manières. Avec l'expansion de la colocation, certaines agences immobilières se sont spécialisées ou ont été créées uniquement pour ce type d'habitat. Les sites internet, les agences immobilières ou encore les annonces officielles dans les petits journaux sont en quelque sorte la **manière formelle** de chercher une colocation.

Similaire à celle d'une location ordinaire, la recherche d'une colocation se fait également, de manière plus **informelle**, grâce à des petites annonces affichées sur les panneaux publicitaires, au bouche à oreille ou encore aux annonces partagées sur les réseaux sociaux, relais importants dans ces situations. « Sur Bruxelles, il y a des pages créées sur les réseaux sociaux uniquement avec des annonces de colocations. On peut trouver tout ce qu'on veut là-dessus » (colocataire de la ville de Bruxelles).

“ *Il ne suffit pas de choisir sa colocation et ses colocataires, il faut aussi être choisi.* ”

Une nouvelle dimension entre cependant en compte dans le cas de l'habitat collectif. Comme pour la location, le propriétaire bailleur du secteur privé choisit ses locataires, ce qui peut parfois donner lieu à des choix discriminatoires. Parallèlement, et c'est là qu'apparaît cette nouvelle dimension, les colocataires se choisissent entre eux. Apparaît alors un nouveau critère : « il ne suffit pas de choisir sa colocation et ses colocataires, il faut aussi être choisi » (une colocataire de Bruxelles). C'est parfois là toute la difficulté de trouver une colocation qui correspond à l'individu. Ce choix se fait soit à partir de critères spécifiques tels que l'âge, le sexe, etc., soit à partir des affinités qui existent déjà entre le candidat et les colocataires ou qui se créent au moment des premières visites. Le but de ces critères est de permettre une vie en communauté harmonieuse.

Deux chemins sont possibles pour la création d'une colocation. Soit plusieurs personnes entrent au même moment dans une colocation. L'établissement des règles qui régissent le contrat de bail¹⁴ s'en trouvent facilitées, notamment

¹⁴ Telles que la constitution de la garantie locative, l'état des lieux,...

parce que les papiers ne sont rédigés qu'en une fois. Il en va de même des règles de vie quotidienne, les habitudes étant construites en même temps pour tous. « C'était mieux d'entrer dans une colocation en même temps que d'autres, on a pu mettre en place des petites règles dès le début. C'est plus facile puisque personne n'avait encore ses habitudes dans l'habitat » (ex-colocataire de Namur). Soit le colocataire entre dans une colocation déjà existante. Dans ce cas-ci, le nouveau et les colocataires actuels devront s'adapter et s'interroger sur les règles existantes, quitte à les reformuler.

III. UNE NOTION JURIDIQUE FLOUE

« Le terme utilisé dans la vie courante dépasse la notion juridique pure de colocation »¹⁵. En pratique, ce ne sont pas les règles du bail de résidence principale qui s'appliquent à la colocation mais celles de droit commun des contrats de location. Cependant, quelques spécificités sont à souligner pour que tout se passe bien. |

4. Concrètement, comment cela se passe-t-il ?

a. Le contrat de bail

À la base de toute location on retrouve un contrat de bail. Pour qu'un contrat soit valable, il faut qu'apparaissent plusieurs éléments importants dont la signature du bail par le bailleur et au moins un des locataires. Dans le cas contraire, le contrat n'a aucune valeur juridique. Plusieurs solutions s'ouvrent par ailleurs au bailleur et aux co-habitants pour constituer une colocation.

– Le chef de groupe¹⁶

¹⁵ PLANCQUEEL, I., « La colocation : une réalité sociale en expansion », *op. cit.*, p. 259.

¹⁶ *Immoweb*, http://www.immoweb.be/fr/a-louer/article/tout-savoir-sur-la-colocation.htm?mycurrent_section=rent&artid=4813

Un seul locataire signe le contrat de bail. Dans ce cas-ci, « on ne parle pas de colocation au sens juridique du terme »¹⁷ puisqu'un seul des habitants sera considéré comme locataire. C'est à lui que le bailleur s'adressera en cas de problèmes, la relation juridique n'existant qu'entre les signataires du bail. C'est ce chef de groupe qui a la responsabilité de s'occuper de récolter l'argent pour le loyer et les charges ou encore d'obtenir de chacun de s'occuper du bien « en bon père de famille ». Cette situation implique une grande confiance entre les colocataires. Si l'un des habitants ne paie pas son loyer, c'est vers le locataire responsable que le bailleur se tournera et uniquement vers lui¹⁸. Pour le colocataire non-signataire cette situation est également inconfortable, bien qu'il ne doive endosser aucune responsabilité. « Il n'a aucun droit sur le bien loué et dépend du locataire signataire pour l'occupation des lieux »¹⁹. La relation n'existant pas aux yeux de la loi et des tiers, il sera difficile pour lui de prouver ses droits d'occupation en cas de litige avec le propriétaire ou le locataire signataire.

Dans ce cas de figure, afin de protéger le chef de groupe, il est possible de signer un contrat de sous-location avec chacun des autres locataires. Ce contrat donne « naissance à des droits et des obligations réciproques »²⁰ mais requiert l'autorisation du bailleur. Dans le cas d'une sous-location, le contrat lie également les colocataires entre eux sans cependant créer un réel lien avec le bailleur. Il n'existe donc pas de relation juridique entre le bailleur et les locataires non-signataires du bail. Pour le bailleur, ce cas de figure est avantageux. Tout au long du contrat de bail, il ne traite qu'avec une seule personne, le locataire signataire étant le seul tenu pas ses obligations.

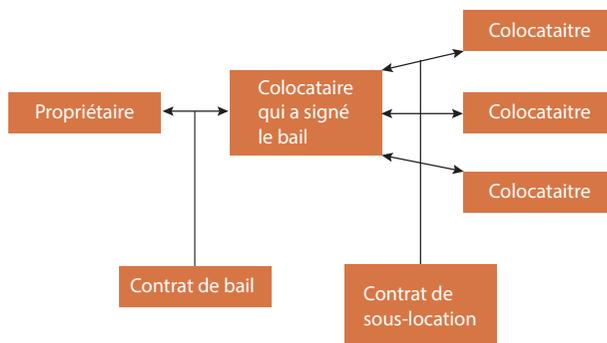
¹⁷ DELCOURT, B., « La colocation en pratique », *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Bruxelles, La Charte, 2012, p. 21-27.

¹⁸ BEAUJEAN, O., COLS, F., KETELS, D., MAROT, H. et PLANCQUEEL, I., *La colocation*, Bruxelles, Larcier, 2011 (Droit Quotidiens).

¹⁹ DELCOURT, B., *ibidem*, p. 22.

²⁰ PLANCQUEEL, I., *op. cit.*, p. 262.

Relation entre propriétaire et locataires lorsqu'il n'y a qu'un chef de tribu²¹

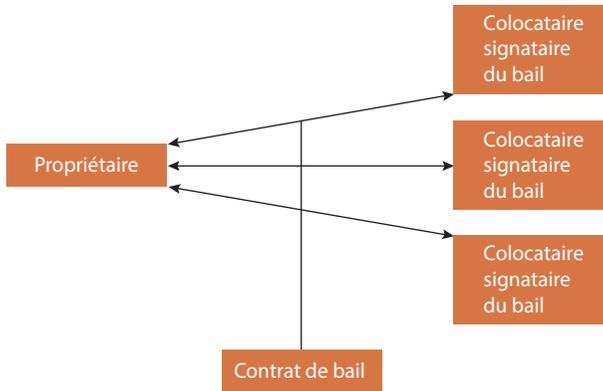


Le bail partagé est le cas le plus souvent rencontré pour une colocation. Le bailleur ainsi que tous les colocataires, peu importe le lien ou l'absence de lien qu'il y a entre eux, signent le contrat de bail. Ils sont tous sur un pied d'égalité, chacun est responsable des droits et obligations qui découlent du contrat de bail. C'est-à-dire que chaque locataire dispose du droit d'occupation et de jouissance du logement. Simultanément, les locataires ont les mêmes obligations, telles que verser sa part de loyer au bailleur²².

²¹ BEAUJEAN, O., COLS, F., KETELS, D., MAROT, H. et PLANCQUEEL, I., *op. cit.*.

²² DELCOURT, B., *op. cit.*

Relation entre propriétaire et locataires en présence d'un bail partagé²³



b. La clause de solidarité :

La situation du bail partagé est inconfortable pour le bailleur. En cas de défaut de paiement d'un des colocataires il ne peut réclamer le loyer qu'au preneur en défaut et non aux autres ; « la mise en demeure adressée à l'un des débiteurs n'a d'effet que pour lui »²⁴. Le bailleur ne peut se retourner contre les autres colocataires et devra supporter la perte de la part du locataire insolvable.

Pour contourner cette difficulté, le contrat peut contenir une clause de solidarité dans laquelle il est dit que « les locataires sont solidairement et indivisiblement tenus ». Concrètement, une fois cette clause de solidarité écrite dans le contrat, le bailleur peut exiger le paiement total du loyer à n'importe quel colocataire. Pour le bailleur, c'est donc une garantie supplémentaire de recevoir le loyer dans le cas où l'un des preneurs ne le verserait pas. Selon le Code Civil, « la solidarité ne se présume pas »²⁵. Une clause doit donc apparaître dans la convention du bail pour qu'elle soit mise en application.

²³ DELCOURT, B., *op. cit.*

²⁴ DELCOURT, B., *ibidem* p. 23.

²⁵ Article 1222, Code civil.

c. Et lors du départ ou de l'arrivée d'un colocataire ?

Dans le cas d'une colocation, la question des départs et des arrivées de colocataires est récurrente. C'est un élément particulier auquel doivent faire face les locataires sortants, restants mais aussi le bailleur pour qui ces situations peuvent parfois être compliquées. En effet, en cas de changement, la colocation préexistante est modifiée ainsi que le contenu du contrat de bail et du pacte de colocation d'autant que la législation sur ce sujet manque de clarté.

Lorsqu'un colocataire arrive dans la colocation, soit il prend la place d'un des colocataires, soit le colocataire est un occupant supplémentaire. Dans les deux situations, il est convenu d'avoir l'accord de toutes les parties, c'est-à-dire le colocataire sortant, le nouveau colocataire, les colocataires restants et le bailleur. « Cet accord doit être formalisé dans un avenant au contrat de bail initial »²⁶. Dans le cas du remplacement d'un colocataire par un nouveau, une convention de cession de bail peut se faire. Elle transfère les droits et obligations d'un colocataire à un autre. La cession de bail doit être écrite et signée par le bailleur et les colocataires concernés pour être valable.

Dans le cas d'un départ, l'accord de toutes les parties doit être convenu. S'il n'y a pas d'accord obtenu des autres colocataires et du bailleur, deux éléments sont à regarder : soit le colocataire est signataire du bail, soit il ne l'est pas. Le locataire signataire sortant se trouve dans une situation délicate puisqu'il reste lié par les droits et obligations nés du contrat ayant comme conséquence qu'il pourrait être amené à payer le loyer jusqu'à la fin du contrat, à défaut de trouver une solution.

²⁶ PLANQUEEL, I., *op. cit.*, p. 267.

5. Les conséquences sur le statut du/des locataires

La colocation apporte son lot d'avantages mais aussi d'inconvénients. Une des difficultés majeures que rencontrent les acteurs de la colocation est liée à la notion de **cohabitation**.

Cette problématique, commune à d'autres formules d'habitat collectif, touche essentiellement les personnes précarisées et plus spécialement les bénéficiaires d'un revenu de remplacement tel que l'allocation de chômage, le revenu d'intégration sociale ou la garantie locative de revenu aux personnes âgées²⁷. En réalité, « le montant de l'aide sociale à laquelle a droit un bénéficiaire dépend de sa situation d'isolé ou de cohabitant et/ou de chef de famille »²⁸. Concrètement, lorsqu'un des colocataires est reconnu comme cohabitant, le montant de son allocation est revu à la baisse puisqu'il perd son statut d'isolé. Et si l'allocation reste intacte c'est parfois celle d'un autre colocataire qui sera diminuée²⁹. Cette situation affecte donc l'ensemble des colocataires, ce qui peut mener à un manque de solidarité entre les personnes précarisées lorsque deux bénéficiaires vivent dans la même colocation.

Le statut du colocataire peut donc entraîner celui de cohabitant. La cohabitation se caractérise par une situation où des individus vivent sous le même toit et implique de régler les questions ménagères en commun³⁰ (partager les frais de loyer, d'entretien, de nourriture...). Les deux critères, sociologique (logement commun) et économique (partage des frais), qui doivent être réunis pour pouvoir conclure à une cohabitation sont alors remplis.

Comme le statut d'isolé permet de toucher des allocations plus importantes, cette situation pousse les individus à mettre en place différentes astuces au sein de la colocation pour garder leurs avantages lorsque la situation le permet. « Comme nous étions tous étudiants sauf un colocataire qui cherchait du

²⁷ BERNARD, N., « L'habitat alternatif face au droit (normes de salubrité, domiciliation, taux cohabitant, prescriptions urbanistiques et règles anti-discriminations », *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Bruxelles, La Charte, 2012, p. 63-92.

²⁸ « La Colocation n'a pas d'âge », *op. cit.*, p. 13

²⁹ BERNARD, N., *ibidem.*

³⁰ « La Colocation n'a pas d'âge », *ibidem.*

travail, nous ne nous sommes pas domiciliés afin qu'il garde son statut d'isolé et qu'il touche une allocation plus importante » (une colocataire de la ville de Bruxelles). Cependant, certains cas ne permettent pas de mettre en place ce type d'astuces, voire poussent les colocataires à frauder, ce qui n'est pas valorisant³¹.

L'autre solution est de négocier avec les autorités compétentes afin de prouver son statut d'isolé. Aujourd'hui, on remarque que les institutions telles que les bureaux régionaux de chômage, les CPAS, ou encore l'ONEM commencent à s'ouvrir et à s'adapter à la notion de colocation à travers la révision du statut de cohabitant. « Ils acceptent parfois de considérer un colocataire comme isolé, sur base de la réalité de fait liée à la séparation des dépenses ménagères »³². Pour la plupart de ces organismes, est considéré comme isolé celui qui vit seul ou celui qui vit sous le même toit que d'autres mais qui ne règle pas en commun les questions ménagères. Le colocataire doit alors apporter la preuve que la gestion quotidienne se fait séparément. Autrement dit, il faut démontrer que les colocataires paient séparément notamment leur loyer mais également les dépenses de la vie quotidienne (courses...). En effet, « pour établir l'existence d'une cohabitation, la réalité d'économie d'échelle par le biais de la vie commune »³³ (dépenses quotidiennes en commun) est requise.

Cependant, les différents services compétents cultivant eux-mêmes souvent des visions différentes de la notion de cohabitation, le statut d'isolé comme celui de cohabitant a tendance à dépendre d'un service à l'autre. Il y a donc urgence de légiférer.

³¹ BERNARD, N., *op. cit.*

³² BEAUJEAN, O., COLS, F., KETELS, D., MAROT, H. et PLANCQUEEL, I., *op. cit.*, p. 111.

³³ BERNARD, N., *ibidem*, p. 81.

IV. ÉVITER LES CONFLITS...

1. Le pacte de colocation

Il y a manifestement une absence d'un cadre juridique structurant pour les colocations existantes. Le manque de reconnaissance légale de ce type d'habitat peut être un inconvénient en cas de conflit ou de dérapage qui peuvent exister au sein de la colocation, que ce soit au quotidien ou concernant les problèmes dits administratifs tels que les travaux, la diminution des allocations... En cas de conflit, ce sont les règles de droit commun qui s'appliquent mais elles ne sont pas toujours adaptées à la réalité de la situation. Dans une colocation, en plus d'un risque de litige entre le propriétaire et un des locataires, il y a en effet un risque de conflit entre les colocataires eux-mêmes. Un pacte de colocation permet de remédier à ce dernier type de litiges.

“ *Il définit les engagements et devoirs de chaque colocataire dans l'habitat.* ”

Ce pacte de colocation, qui a la même valeur qu'un contrat, n'est pas une obligation légale mais il est vivement conseillé. Il définit les engagements et devoirs de chaque colocataire dans l'habitat et constitue un rappel à l'ordre en cas de transgression ou manquement d'un habitant à ses obligations³⁴. Afin qu'il ait la même valeur qu'un contrat, le pacte de colocation doit contenir l'identité des colocataires, la date et la signature de chacun et doit être fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties. À travers le pacte c'est la création d'un lien juridique entre les colocataires qui s'établit. Ce lien est d'autant plus important lorsque tous les colocataires n'ont pas signé le contrat de bail ou ne sont pas titulaires des factures d'énergie, voire même de la garantie locative.

Le but du pacte n'est pas de s'immiscer dans les relations dites personnelles des habitants mais de régler des points importants qui peuvent paraître flous tels que le paiement et le partage du loyer, la garantie locative, la réparation des dégâts locatifs, le paiement des charges, l'assurance incendie...

³⁴ BERNARD, N., *op. cit.*, p. 81.

Le pacte est surtout utilisé pour régler la contribution à la dette en ce qui concerne le loyer et les charges par exemple. C'est-à-dire que lorsqu'un locataire a payé l'ensemble du loyer, un point du pacte de colocation peut indiquer qu'il peut se retourner contre ses consorts pour un montant en particulier. Plus le pacte de colocation est détaillé, plus les litiges seront faciles à régler.

Le pacte de colocation régit les départs et arrivées des colocataires, au même titre que le contrat de bail. Lors de l'arrivée d'un nouveau locataire (qu'il soit remplaçant ou occupant supplémentaire) et lorsqu'il y a présence d'un pacte de colocation, le nouvel arrivant et les colocataires sont invités à modifier si nécessaire le pacte de colocation et à le signer (ou du moins faire signer le nouvel arrivant lorsqu'il n'y a pas modification du pacte). Lors du départ d'un locataire, signataire du contrat de bail ou non, il se doit de quitter le logement en respectant les obligations nées du pacte de colocation³⁵.

2. Le règlement d'ordre intérieur

Dans le cas d'une colocation ordinaire, contrairement aux colocations dites « communautaires » ou encore aux habitats groupés dans lesquels une charte de vie est à respecter, les règles de vie sont, à la base, implicites. Ce qui peut parfois mener à des mésententes entre colocataires, le pacte de colocation concernant principalement les points administratifs et financiers. Pour une bonne entente entre colocataires, le respect des autres colocataires ou encore le partage de valeurs communes sont autant de points qui favorisent une bonne entente au sein de la colocation³⁶. Pour toutes ces petites choses, il est utile de prévoir la rédaction, en parallèle du pacte de colocation, d'un règlement d'ordre intérieur pour régler tous les cas pratiques qui dépassent le champ du pacte.

³⁵ Des modèles de pacte de colocation sont téléchargeables sur internet. À titre indicatif nous vous renvoyons à l'annexe de la publication où vous trouverez un exemple de pacte pris sur le site : <http://www.droitissimo.com/contrat/modele-pacte-colocation>

³⁶ « La Colocation n'a pas d'âge », *op. cit.*

CONCLUSION

La colocation se développe dans un contexte où l'offre de logement, tant privée que publique, ne parvient plus à répondre aux besoins de la population. Cet habitat collectif évolue en l'absence d'un cadre juridique structurant, notamment pour régler les litiges entre bailleur et colocataires ou entre colocataires eux-mêmes, gérer les différents départs et arrivées au sein de la colocation mais également pour faciliter la rédaction du contrat de bail. Pour faire face à ces difficultés, la clause de solidarité et le pacte de colocation sont des solutions permettant d'éclairer une partie des situations floues liées à la colocation.

Néanmoins, la colocation rencontre un obstacle de taille qui est celui du statut de cohabitant. La problématique renvoie aujourd'hui à une sélection d'un public ayant des revenus professionnels suffisants ne donnant que très peu la possibilité à un public précarisé d'accéder à ce type de logement, qui apparaît pourtant comme une solution parmi d'autres à une situation précaire ou momentanément instable.

Malgré les difficultés actuelles, la colocation est un habitat collectif en plein essor. L'on voit d'ailleurs aujourd'hui apparaître des colocations destinées à des personnes rencontrant des situations similaires, notamment des colocations exclusivement destinées aux mères célibataires, aux jeunes travailleurs, aux personnes séparées... La colocation a encore un bel avenir devant elle.

BIBLIOGRAPHIE

- *Appartager, colocation et kot*,
<http://www.appartager.be/>
- BEAUJEAN, O., COLS, F., KETELS, D., MAROT, H. et PLANQUEEL, I.,
La colocation, Bruxelles, Larcier, 2011 (Droit Quotidien).
- BERNARD, N., *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Bruxelles, La Chartre, 2012
- BERNARD, N., « L'habitat alternatif face au droit (normes de salubrité, domiciliation, taux cohabitant, prescriptions urbanistiques et règles anti-discriminations) », *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Bruxelles, La Chartre, 2012, p. 63-92.
- DELCOURT, B., « La colocation en pratique », *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Bruxelles, La Chartre, 2012, p. 21-27.
- *Immoweb*,
http://www.immoweb.be/fr/a-louer/article/tout-savoir-sur-la-colocation.htm?mycurrent_section=rent&artid=4813
- « La Colocation », *Centre de Recherche et d'Information des Organisations de Consommateurs*, mars 2007,
<http://www.crioc.be/files/fr/2025fr.pdf>, consulté le 18/08/2014.
- « La Colocation n'a pas d'âge », *Centre de Recherche et d'Information des Organisations de Consommateurs*, 2010, Bruxelles,
<http://www.oivo-crioc.org/files/fr/5302fr.pdf>, consulté le 10/08/2014.
- « L'habitat alternatif décent : définitions et argumentaires », *Habitat et Participation ASBL*,
<http://www.habitat-participation.be/education/ANALYSE%20HABITAT%20ALTERNATIF%20juin2011.pdf>, consulté le 28/08/2014.
- LOUVEAUX, B., « Les aspects juridiques de la colocation », *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Bruxelles, La Chartre, 2012, p. 197-219.
- *Maison de l'Urbanisme*,
<http://www.maisondelurbanite.org/activites/conferences/2010/la-colocation>

- PLANCQUEEL, I., « La colocation : une réalité sociale en expansion », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : Quel(s) levier(s) pour les régions ?*, février 2014, p. 259-270.
- « Lutte contre la pauvreté. Contribution au débat et à l'action politiques. Rapport bisannuel 2010-2011 », *Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale*, décembre 2011, http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport6/III_formesalternatives.pdf, consulté le 15/08/2014.
- « La loi sur les loyers », *Service Public Fédéral Justice*, http://justice.belgium.be/fr/publications/de_huurwet_13de_editie.jsp

Auteur : Julie Fanovard

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

www.cpcp.be



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles



Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation

Rue des Deux Églises 45 - 1000 Bruxelles

Tél. : 02/238 01 27

info@cpcp.be