

Ordonne la libération de la garantie locative au profit du demandeur, constituée sur le numéro de compte (...), en principal et intérêts, sur simple production de la copie de ce jugement. Le demandeur doit porter le montant perçu en déduction des sommes auxquelles Monsieur D. est condamné.

Donne acte au demandeur des réserves qu'il formule quant aux éventuels dégâts locatifs.

Déboute le demandeur du surplus de sa demande.

(...)

Note sous le jugement de la justice de paix de Visé du 10 octobre 2022

Pluralité de locataires dans un bail d'habitation: conséquences du départ de l'un d'eux

1. La pluralité de locataires signataires d'un contrat de bail entraîne diverses difficultés en cas de départ de l'un d'entre eux. La décision de la justice de paix de Visé du 10 octobre 2022 nous donne l'occasion de dresser un aperçu des principes théoriques qui régissent cette question et de rappeler les controverses qui animent la doctrine ainsi que celles déjà tranchées par la jurisprudence de la Cour de cassation.

Les faits ayant donné lieu à la décision commentée concernent Monsieur et Madame D., locataires d'une habitation avec jardin et garage. Il n'est pas précisé si ces derniers sont mariés, cohabitants légaux ou simples cohabitants de fait.

Pour rappel, cette information a son importance eu égard à l'article 215, § 2 de l'ancien Code civil, qui octroie automatiquement à l'époux non signataire du contrat de bail un droit au bail portant sur le logement familial, au même titre que l'époux signataire du contrat. L'article 215, § 2 est également applicable, *mutatis mutandis* et par le biais de l'article 1477, § 2 de l'ancien Code civil, au couple de cohabitants légaux.

Par ailleurs, en application de ces dispositions, les congés et actes relatifs au bail

doivent être adressés séparément aux époux/cohabitants légaux ou émaner de chacun d'eux. A défaut, chacun des époux/cohabitants légaux peut se prévaloir de la nullité d'un congé adressé à son conjoint (1) ou émanant de celui-ci, à la condition toutefois que le bailleur ait la connaissance effective du mariage (2).

En l'espèce, à défaut de toute précision dans le jugement, l'on suppose que Monsieur et Madame D. sont simples cohabitants de fait et que le bail a par ailleurs été signé de chacun d'entre eux (3).

2. Le litige entre les parties survient suite à un congé adressé au bailleur par Madame D., en son nom uniquement. La validité

(1) La justice de paix de Forest a eu l'occasion de préciser, dans une décision du 27 mai 2022, que «c'est l'époux qui n'a pas reçu un acte qui aurait dû lui être adressé qui peut se prévaloir de la nullité, l'autre époux ne bénéficie pas de ce droit aux termes de cette disposition» (J.P. Forest, 27 mai 2022, *J J P*, 1-2/2023, pp 22-25)

(2) A ce sujet, voy notamment Cass, 20 avril 2017, *Pas*, 2017/4, pp 946-948, dans cet arrêt, la Cour de cassation casse le jugement qui avait considéré que le renon adressé par le bailleur à un seul des époux était valable dans la mesure où, en l'espèce, (i) le contrat de bail n'avait été signé que par l'un d'eux, (ii) il prévoyait qu'«en cas de modification de son état civil, le preneur s'engage à avertir le bailleur par lettre recommandée dans le mois qui suit cette modification», (iii) les époux ne soutenaient pas avoir averti le bailleur de leur union qui était donc légitimement ignorée par ce dernier et (iv) l'ensemble des courriers reçus par le bailleur n'émanaient que du preneur au bail et non des deux époux. Dans cette affaire, les époux tiraient argument d'un jugement duquel il transparaissait que l'épouse était intervenue volontairement à une procédure introduite par le bailleur et dans laquelle le défendeur et son épouse avaient fait état de troubles de jouissance. Par conséquent, selon les locataires, le bailleur avait nécessairement connaissance du mariage à la date de l'envoi du congé litigieux, quelques semaines après ledit jugement. Les locataires considéraient que la simple connaissance effective du mariage par le bailleur suffit à autoriser l'un des époux à se prévaloir de la nullité du congé notifié à l'un seulement de ceux-ci.

(3) Cela semble pouvoir être déduit des termes utilisés dans le jugement «Les défendeurs ont pris à bail [.]».

de ce congé, donné dans les formes et délais utiles, est contestée par le bailleur qui réclame, dans le cadre de la procédure judiciaire qu'il a intentée, la condamnation de Madame D. au paiement de l'arriéré de loyer qui s'est constitué postérieurement à son départ des lieux loués.

Face à ce type de problématique, le praticien aura généralement pour premier réflexe d'examiner si le contrat de bail liant les parties contient ou non une clause de solidarité, ce qui facilite alors la solution du litige: si les locataires sont solidairement tenus aux obligations du bail, le bailleur peut indifféremment réclamer à chacun d'entre eux le paiement de l'intégralité du loyer (à charge pour celui qui a payé de se retourner contre son(ses) colocataire(s) au stade de la contribution à la dette), et le locataire sortant ne peut se désolidariser unilatéralement du paiement du loyer (4). Un congé donné seul n'a en principe pas d'effet, l'ensemble des locataires devant notifier le congé pour que celui-ci soit valable (5).

3. En l'absence de clause de solidarité, il convient tout d'abord de rappeler que l'obligation de paiement du loyer est une dette de somme, divisible par nature de sorte que, en cas de pluralité de locataires, chacun n'est tenu qu'au paiement de sa part. Il s'agit d'une obligation dite «conjointe» (6).

(4) Article 5.161 du Code civil. Pour un rappel des principes relatifs aux obligations solidaires, voy. P. VAN OMME-SLAGHE, *Les obligations*, Tome II, 1^{re} édition, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 1826-1827, en matière de bail, voir S. LEBEAU et F. BOLLEN, «La location à sujets multiples», *Jurim Pratique*, 2017/1, pp. 18-19.

(5) S. LEBEAU et F. BOLLEN, «La location à sujets multiples», *Jurim Pratique*, 2017/1, p. 29: en cas de solidarité des preneurs, «l'ensemble des copreneurs doit notifier le congé au bailleur, à défaut de quoi il n'aura pas d'effet son égard, c'est-à-dire qu'un copreneur ne sera pas déchargé – vis-à-vis du bailleur – des obligations solidaires nées du bail, même après son départ. Il pourra par contre, dans le cadre de la contribution à la dette, tenter un recours pour le tout à l'encontre des autres colocataires pour les dettes postérieures à la fin de son contrat».

(6) «L'obligation conjointe constitue le droit commun des obligations à sujets multiples. Si une

La clause de solidarité ne constitue toutefois pas l'unique exception au principe selon lequel l'obligation de paiement du loyer se divise entre chacun des locataires. Le bailleur peut en effet, même en l'absence d'une telle clause, réclamer à l'un des locataires le paiement de l'intégralité du loyer, à charge pour ce dernier de se retourner contre le ou les autre(s) au stade de la contribution à la dette, dans plusieurs autres cas:

– Lorsque les parties ont conclu un bail de colocation (solidarité légale):

Depuis le 1^{er} septembre 2018, si les parties ont conclu un «bail de colocation», au sens du chapitre IV du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (7), la solidarité de ces derniers est automatiquement acquise au bailleur, en vertu de l'article 66 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (8).

obligation réunit plusieurs créanciers ou plusieurs débiteurs, ceux-ci seront, en principe, obligés conjointement. La Cour de cassation a rappelé ce principe dans deux arrêts du 5 décembre 1975 et 10 mai 1976» (C. EYBEN et D.-E. PHILIPPE, «Types d'obligations à sujets multiples», in *Obligations. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2007, p. 91).

(7) Le «bail de colocation» au sens du chapitre IV du décret semble toutefois peu courant dans la pratique car le décret le définit comme «la location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail. Il est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur. L'habitation prise en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires». Par conséquent, en l'absence de pacte de colocation (signé au plus tard à la signature du contrat de bail) ou de mention de la date du pacte de colocation dans le bail, ou encore en cas de contrat signé entre le bailleur et un seul des colocataires, le chapitre IV du décret (et en particulier l'article 66 prévoyant une solidarité de droit) n'est en principe pas applicable.

(8) En Région de Bruxelles-Capitale, voy. l'article 259 du Code bruxellois du logement qui prévoit également une solidarité de droit si le bail est un «bail de colocation» au sens de l'article 2, § 1^{er}, 34^o du même Code.

– Lorsque les locataires sont mariés ou cohabitants légaux (solidarité légale):

L'article 215, § 2 de l'ancien Code civil, mentionné ci-avant (n° 1), consacre uniquement un *droit au bail* portant sur le logement familial, au profit de l'époux (9) non signataire (10) du bail. Il est toutefois admis, tant en doctrine (11) qu'en jurisprudence (12), que certaines *obligations* du bail incombent également à ce dernier. En réalité, ce constat ne découle pas tant de l'article 215, § 2, que de l'article 222 de l'ancien Code civil, qui consacre la solidarité des époux pour les dettes relatives aux besoins du ménage (13).

(9) Pour rappel et comme indiqué précédemment, l'article 215, § 2 est également applicable, *mutatis mutandis* et par le biais de l'article 1477, § 2, de l'ancien Code civil, au couple de cohabitants légaux

(10) L'applicabilité de l'article 215, § 2, de l'ancien Code civil aux époux et cohabitants légaux qui sont tous deux signataires du contrat de bail est controversée. A ce sujet, voy Y-H LELEU, «Le contrat de bail et le statut du couple», in *Le bail dans la pratique*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 185-186

(11) Voy notamment B LOUVEAUX, «Le logement familial des époux», in *Droit du bail*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2018, pp 710-713, J-L RENCHON, note sous J.P. Ixelles, 4 mars 1997, *Rev trim dr fam*, 1980, p 204; I DURANT, «Quelques principes à propos des obligations plures en matière de bail», *Act Jur Baux*, 2000, pp 98 et s., n° 13-14, M HIGNY, «Le bail conclu par plusieurs preneurs · mutus dissensus, congé et colocation», *R G D C*, 2020/4, p. 200-216, Y-H LELEU, «Le contrat de bail et le statut du couple», in *Le bail dans la pratique*, Bruxelles, Larcier, 2016, p 185

(12) Civ. Liège, 5 septembre 1985, *Jur Liège*, 1986, p 564, Civ. Namur, 28 janvier 1991, *J T*, 1991, p. 316, J.P. Wavre, 16 mai 2006, *J J P*, 2010, p 325, J.P. Verviers, 1^{er} canton, 12 novembre 2001, *J L M B*, 2002, p 1807, J.P. Bruxelles, 8^e canton, 23 avril 1996, *J J P*, 1999, p 31; Civ. Namur, 23 décembre 1985, *R R D*, 1986, p 147, J.P. Bruxelles, 3^e canton, 19 novembre 1985, *J J P*, 1987, p. 56, J.P. Jette, 13 mars 1985, *R J I*, 1985, p 187, J.P. Anvers, 7^e canton, 27 juillet 1984, *Rev trim dr fam*, 1985, p 303

(13) Voy notamment B LOUVEAUX, «Le logement familial des époux», *op cit*, p 707 et suivantes, I DURANT, «Quelques principes à propos des obligations plures en matière de bail», *Act jur baux*, 2000, pp 98 et s., n° 13-14; CH.-E. DE FRÉSART, «Bail et couple font-ils toujours bon ménage ?», in G BENOÎT et al (dir), *Le bail de rési-*

Par conséquent et bien que l'on considère généralement que l'époux non signataire du bail n'est pas *cotitulaire* du bail (14), il est néanmoins tenu, au même titre que son conjoint, à l'obligation de paiement du loyer et ce, tant que dure le mariage.

– Lorsque l'obligation de paiement du loyer est «naturellement» ou tacitement indivisible:

Une obligation est indivisible lorsque les débiteurs «sont tenus à la même prestation indivisible et que le créancier peut en exiger de chacun d'eux la totalité» (article 5.166, § 1^{er} du Code civil) (15).

L'indivisibilité se distingue principalement de la solidarité en ce qu'elle permet à un

dence principale, Bruges, la Charte, 2006, E VIEU-JEAN, «Protection du logement de la famille contre le conjoint», in *Le logement familial*, Actes du 5^e Colloque de l'Association Famille et Droit, Liège, 27-28 novembre 1998, Anvers, E Story-Scientia, 1999, p. 81 La solidarité relative aux dettes du ménage est également applicable aux cohabitants légaux mais est quant à elle consacrée par l'article 1477, § 4 de l'ancien Code civil

(14) Voy Y.-H. LELEU, «Le contrat de bail et le statut du couple», *op cit*, p 185 Pour B LOUVEAUX, «Le droit au bail inclut tous les éléments qui sont indispensables pour permettre l'occupation effective et conforme du logement et notamment le droit d'exiger du bailleur qu'il assume ses obligations essentielle», tandis que «les droits annexes appartiennent au seul époux signataire et notamment celui d'obtenir des indemnités à charge du bailleur, de récupérer la garantie locative, de solliciter une révision du loyer» (B LOUVEAUX, «Le logement familial des époux», *op cit*, p 708) Voy. égal CH.-E DE FRÉSART, «Bail et couple font-ils toujours bon ménage ?», *op cit*, n° 39

(15) L'article 1227 de l'ancien Code civil, remplacé par l'article 5.166, définissait l'indivisibilité de la manière suivante «L'obligation est divisible ou indivisible selon qu'elle a pour objet ou une chose qui dans sa livraison, ou un fait qui dans l'exécution, est ou n'est pas susceptible de division, soit matérielle, soit intellectuelle». L'article 1228 de l'ancien Code civil, également abrogé et remplacé par l'article 5.166, précisait en outre que «l'obligation est indivisible, quoique la chose ou le fait qui en est l'objet soit divisible par sa nature, si le rapport sous lequel elle est considérée dans l'obligation ne la rend pas susceptible d'exécution partielle».

créancier, en cas de décès de l'un de ses débiteurs, de réclamer l'intégralité de la dette du défunt à chacun de ses héritiers (article 5.167 du Code civil), ce que ne permet pas la solidarité. En effet, lors du décès d'un débiteur tenu *solidairement* (et non indivisiblement) avec un ou plusieurs autres débiteurs, le créancier qui choisit de récupérer la dette auprès des héritiers du défunt doit diviser son recours.

En outre, au contraire de la solidarité, qui ne se présume jamais et est soit conventionnelle, soit légale, l'indivisibilité découle parfois de la nature même de l'obligation en cause ou peut être déduite de la volonté tacite des parties (16).

Une décision du 24 janvier 2008 du tribunal de première instance de Bruxelles, commentée par D. GRISARD, considère par exemple que lorsqu'il apparaît que les parties avaient l'intention de «considérer les locataires comme n'étant qu'une seule et même personne», le bail «fait naître des obligations indivisibles dans le chef des preneurs» et que «par conséquent, chacun est tenu pour le total» (17). M. HIGNY donne quant à lui, pour exemple d'indivisibilité découlant des circonstances de la cause, le bail conclu entre plusieurs preneurs et relatif à une exploitation qui nécessiterait une autorisation légale ou réglementaire dont seul l'un d'entre eux dispose (18).

– Lorsque le contrat de bail contient une clause d'indivisibilité:

La clause contractuelle prévoyant que les locataires sont tenus indivisiblement (et non solidairement) aux obligations découlant du bail semble rare; en effet, les clauses-type en matière de bail prévoient généralement que les preneurs seront tenus «solidairement et indivisiblement» aux obligations du bail. L'hypothèse d'une

clause consacrant uniquement l'indivisibilité des obligations pourrait toutefois être rencontrée.

4. Dans sa décision du 10 octobre 2022, la juge de paix de Visé constate que le contrat de bail «ne contient pas de clause de solidarité et d'indivisibilité» (19) et, reprenant les mots de J.-F. TAYMANS (20), indique qu'en l'absence de clause de solidarité, le locataire sortant «sera délié de toutes ses obligations à l'expiration de son préavis» et que «l'autre locataire indivis restera seul tenu à l'égard du bailleur de toutes les obligations découlant du bail». Elle en déduit, sans autre développements, que Madame D. n'est donc pas tenue au paiement de l'arriéré postérieur à son départ et que cet arriéré est dû par Monsieur D.

Ce raisonnement, qui pourrait paraître implacable à première vue, nous semble toutefois constituer un raccourci trop rapide, dès lors que la matière est sujette à diverses controverses qu'il convient d'examiner.

5. A notre sens, deux questions doivent être distinguées face à un contrat de bail à locataires multiples mais non tenus solidairement ou indivisiblement aux obligations du bail:

- L'un des locataires peut-il donner congé seul?
- Le cas échéant, le locataire restant est-il tenu de payer – pour le futur – le loyer originellement convenu sous déduction de la part du locataire sortant, ou l'intégralité du loyer (ce qui aggrave alors son obligation initiale)?

L'un des locataires peut-il donner congé seul?

6. Dans un arrêt du 17 février 2017, la Cour de cassation a considéré que «lorsqu'un contrat de bail est conclu avec plusieurs

(16) Voy. l'article 5.166, § 2 du Code civil

(17) Civ. Bruxelles, 24 janvier 2008, *J J P.*, 2009/5-6, pp 345-351, D. GRISARD, «Les obligations à débiteurs multiples · applications en matière de bail», *J J P.*, 2009, pp 348 et s.

(18) M. HIGNY, «Le bail conclu par plusieurs preneurs · mutus dissensus, congé et colocation», *R G D C.*, 2020/4, p 206

(19) L'on suppose en outre qu'aucune circonstance particulière ne permettait de considérer que l'obligation de paiement du loyer constituait une obligation tacitement indivisible aux yeux des parties

(20) J.-F. TAYMANS, «Cohabitation de fait», *Rép not*, T. I, Les personnes, Livre 10/2, Bruxelles, Larcier, 2019, n° 79

preneurs, chaque colocataire a, en principe, le droit de *convenir avec le bailleur* de mettre fin au bail en ce qui le concerne» (21). Elle ne s'est toutefois pas prononcée sur la possibilité pour chaque locataire de *donner congé seul*, l'arrêt ayant été rendu dans un contexte de *mutuus dissensus* (fin du bail à l'amiable).

Il nous semble que cette possibilité pour un locataire de se délier, *pour ce qui le concerne*, d'un contrat de bail auquel il n'est pas tenu solidairement, pourrait être reconnue tant dans le cas d'une résiliation amiable que dans le cas d'une résiliation unilatérale du bail.

7. Cette solution se justifierait par le recours au concept d'indivisibilité passive ou active: dans le cadre de contrats multipartites (à pluralité de débiteurs ou à pluralité de créanciers), l'indivisibilité passive se rapporte à certaines obligations des parties (en leur qualité de débitrices) tandis que l'indivisibilité active se rapporte à leurs droits (en leur qualité de créancières).

L'indivisibilité active suppose une pluralité de créanciers, lesquels peuvent chacun exiger l'obtention de la totalité de leur créance commune (l'obligation corrélatrice du débiteur n'étant pas divisible entre ces créanciers (22)). En d'autres termes, le débiteur d'une obligation indivisible dont

plusieurs personnes sont créancières peut valablement se libérer dans les mains d'un seul d'entre eux (23).

L'indivisibilité passive suppose quant à elle une pluralité de débiteurs, desquels il peut être exigé individuellement l'exécution de la totalité de l'obligation à laquelle ils sont tenus. En d'autres termes, le créancier d'une obligation indivisible peut valablement exiger de chacun de ses débiteurs le paiement de la totalité de la dette (24).

8. Dans un contrat de bail pluripartites avec plusieurs locataires, l'obligation du bailleur de laisser jouir les preneurs du bien loué est considérée comme une obligation indivisible (25). Les preneurs au bail, qui en sont les créanciers, bénéficient ainsi d'une indivisibilité dite «active»: chacun d'entre eux peut exiger du bailleur l'exécution de la totalité de cette obligation car chacun d'entre eux dispose du droit à l'occupation de la totalité de l'immeuble.

Les créanciers bénéficiant de l'indivisibilité active (en l'occurrence, les preneurs) ne peuvent disposer seuls de leur créance (26). Ils ne peuvent donc renoncer à la jouissance du bien loué pour l'ensemble des créanciers (en l'espèce, l'ensemble des locataires). En revanche, chacun peut en principe disposer de son droit propre à l'occupation des lieux (27).

(21) Cass., 17 février 2017, *Pas*, 2017/2, p. 428-430. Cet arrêt est brièvement commenté dans la chronique de jurisprudence parue au volume 71 des *Chroniques Notariales* (B. KOHL, C. BARÉ et F. ONCLIN, in Y.-H. LELEU (dir.), «Le droit des contrats immobiliers. Le contrat de bail», in *Chroniques notariales*, Volume 71, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 315). Voy. également Cass., 18 décembre 2015, disponible en intégralité sur www.juportal.be; *Pas*, 2015, liv. 12, p. 2959, concl. J. LECLERCQ, *Rev. not. b*, 2016, liv. 3112, p. 763, note -, *R.G.D.C.*, 2016, liv. 4, p. 209, note G. FIEVET).

(22) Le bénéfice de la créance se partage toutefois entre les créanciers au stade de la contribution (voy. P. WÉRY, «Chapitre 3 - Les hypothèses dans lesquelles les créanciers ont droit au tout» in *Droit des obligations - Volume 2*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 454 et H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. III, 1967, pp. 296-297).

(23) Voy. l'article 5.170, § 2 du Code civil ainsi que P. WÉRY, *op. cit.*, p. 454.

(24) Voy. l'article 5.166 du nouveau livre 5 du Code civil ainsi que P. WÉRY, *Droit des obligations - Volume 2*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 436. Il s'agit de l'un des points communs entre la solidarité passive et l'indivisibilité passive.

(25) Cass., 17 février 2017, *Pas*, 2017/2, p. 429. Il s'agit d'une indivisibilité dite «naturelle».

(26) Voy. l'article 5.171, § 3 du Code civil traitant de la solidarité et de l'indivisibilité active: «Un créancier ne peut disposer seul de la créance, à défaut, le débiteur reste tenu de la prestation totale à l'égard des autres créanciers, sous déduction de la part du créancier qui a disposé seul de la créance».

(27) Voy. P. WÉRY, *op. cit.*, p. 467, qui cite notamment H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. III, 1967, p. 307 et Ph. DELEBECQUE et F.-J. PANSIER, «Indivisibilité», in *Juris-Classeur Code civil*,

Par conséquent, si un locataire ne peut rien faire qui nuise au droit des autres locataires et ne peut mettre fin au bail pour tous, il le peut toutefois, comme l'a souligné la Cour de cassation, pour ce qui le concerne uniquement (28).

Cette solution avait également été retenue par le juge de paix de Soignies dans une décision du 12 mai 1987 qui avait constaté que «si la solidarité n'a pas été stipulée dans le bail, chacun des colocataires dispose d'un droit distinct et personnel à l'occupation de la totalité de l'immeuble, conjointement avec ses colocataires; il peut renoncer à son droit ou en être privé, sans qu'il soit porté atteinte aux droits et obligations des colocataires. En décider autrement aurait pour effet d'interdire aux colocataires de se séparer; ou d'obliger celui qui déciderait de quitter l'immeuble à continuer à supporter sa quote-part de loyer, aussi longtemps que son colocataire se maintiendrait dans l'immeuble» (29).

9. Une partie de la doctrine refuse toutefois cette possibilité, considérant que le départ d'un locataire ne peut être opposable aux autres, au motif que l'on ne peut alourdir les obligations de ces derniers à l'égard du bailleur (ou, à l'inverse, priver le bailleur d'une partie de son loyer), sans violer le principe de la convention-loi (30). En effet,

Art. 1217 à 1225, Paris, Lexis-Nexis, 2004, p. 17, n° 105

(28) Cass, 17 février 2017, *op cit.* Voy également B. LOUVEAUX qui considère que «[...] en vertu du régime applicable à l'obligation conjointe, chacun des copreneurs devrait avoir la faculté de résilier le bail de manière anticipée puisqu'ils ne sont pas tenus solidairement [...]» (B LOUVEAUX, «Aspects juridiques de la colocation», in N. BERNARD (dir.), *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Bruxelles, la Charte, 2012, p. 197

(29) J.P. Soignies, 12 mai 1987, *J L M B*, 1987, 1149 cité par J. VANKERCKHOVE, «Le louage de choses Les baux en général», 2e éd., *Les Nouvelles*, Larcier, 2000, pp. 197-198

(30) Voy. S. LEBEAU et F. BOLLEN, «La location à sujets multiples», *Jurim Pratique*, 2017/1, pp. 27-28, qui citent M. BROCORENS et A. DE SANTIS, «La pluralité de sujets dans le bail», in G. BENOÎT et I. DURANT, P.-A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE et P. WÉRY (dir.), *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 301

la résiliation partielle du bail à l'égard d'un seul de ses preneurs (qu'elle soit convenue avec le bailleur ou unilatéralement décidée par l'un des copreneurs) implique nécessairement la fin du bail et, par répercussion, l'extinction de l'obligation de paiement du loyer dans le chef du preneur sortant. Or, les parties ayant originellement contracté en tenant compte d'un certain équilibre (notamment financier) quant à leurs obligations respectives, l'on peut légitimement s'opposer à ce que cet équilibre puisse être rompu par le bon vouloir d'une seule d'entre elles. P.-A. FORIERS considère ainsi que «si l'obligation de payer le loyer est divisible, l'objet du bail est lui indivisible, à tout le moins dans l'esprit de parties. Il serait inconcevable que le bail (...) cesse l'égard d'un des colocataires et non à l'égard de l'autre» (31).

L'on remarquera qu'en Région wallonne (ainsi qu'en Région de Bruxelles-Capitale), la résiliation partielle d'un bail de colocation – au sens du chapitre IV du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation – est autorisée et réglementée par les articles 68 à 70 de ce décret (32). Dans ce contexte, l'équilibre financier du contrat est toutefois «sauvegardé» par le législateur pour les trois mois suivant le départ du colocataire qui s'est délié du bail, ce dernier étant tenu de verser aux autres «trois fois sa part dans le loyer», à tout le moins lorsqu'il n'a pas trouvé un remplaçant ou lorsque le remplaçant proposé par ses soins n'a pas été accepté par le bailleur et/ou les colocataires avec lesquels le bail

(31) P.-A. FORIERS, «Aspects des contrats multipartites en droit positif belge», in *L'entreprise et ses partenaires commerciaux*, Anthemis, Limal, 2015, p. 201

(32) En Région de Bruxelles-Capitale, le bail de colocation est régi par les articles 257 à 261 du Code bruxellois du logement.

se poursuit (33) (34). Après l'écoulement de ces trois mois, les colocataires restants sont tenus au paiement de l'intégralité du loyer originellement convenu, en raison de la solidarité qui les lie.

Enfin, l'on pourrait relever que l'occupation des lieux est non seulement un droit pour le preneur, mais également une obligation à laquelle il est tenu. Sous cet angle, peut-on valablement considérer que chaque preneur a le droit de se délier seul de son obligation d'occuper et de jouir du bien loué ? Celle-ci nous paraît être indivisible de sorte qu'en principe, un seul preneur ne pourrait s'en délier, même pour ce qui le concerne uniquement.

Au-delà de la question de la possibilité pour un preneur de donner congé seul et par conséquent, de se délier de toute obligation (dont l'obligation de payer le loyer) pour le futur, se pose la question suivante:

(33) En Région de Bruxelles-Capitale, l'article 260 du Code bruxellois du logement prévoit que «le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément au paragraphe 5 ait signé l'avenant visé au paragraphe 6 ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. A défaut, les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé.

(34) Ceci étant, les preneurs à un bail de colocation peuvent facilement choisir de se soumettre aux dispositions légales qui encadrent ce type de contrat ou d'éluder leur application. En effet, le chapitre IV du décret - qui organise le régime du bail de colocation - est impératif, mais il ne s'applique dans les faits qu'aux «locations d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail» (article 2, 2° du décret wallon relatif au bail d'habitation). Par ailleurs, il doit être formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur. Autrement dit, les parties peuvent facilement exclure l'application de ce régime au bail qu'elles projettent de conclure

Si l'un des locataires met valablement fin au bail pour ce qui le concerne, le locataire poursuivant le bail peut-il payer uniquement sa part dans le loyer ou doit-il au contraire payer l'intégralité du loyer originellement convenu ?

10. Cette question reste également controversée à l'heure actuelle. A première vue, la Cour de cassation semble avoir avalisé, dans un arrêt du 18 décembre 2015, la solution selon laquelle le preneur qui se maintient seul dans les lieux paye l'intégralité du loyer initialement convenu dans le bail (et donc également la part qui incombait auparavant au preneur sortant) (35). Elle a en effet jugé que le tribunal de première instance de Namur avait valablement pu considérer qu'une locataire ayant poursuivi le bail après le départ de son copreneur était tenue de payer seule l'intégralité du loyer après l'expiration du préavis valablement envoyé par ce dernier (36).

La Cour a précisé qu'il en était ainsi, dans le cas lui présenté, non pas en raison des règles de solidarité (puisque l'obligation de paiement du loyer était en l'espèce divisible à défaut de clause de solidarité) mais au motif que la locataire restante était tenue «en sa qualité de locataire unique à toutes les obligations du bail».

11. Ce raisonnement ne peut à nos yeux être compris qu'en se référant aux motifs de la décision faisant l'objet du recours en cassation, la Cour soulignant que selon le tribunal de première instance de Namur, la locataire qui s'était maintenue dans les lieux était «restée locataire volontairement» et ce, «alors qu'elle savait que le défendeur avait donné son préavis et quittait les lieux».

Ainsi, la condamnation de celle-ci à payer l'intégralité du loyer après le départ de son colocataire semblerait se justifier par son accord à devenir «locataire unique» et à reprendre l'ensemble des obligations du bail. Cette situation pourrait juridiquement s'analyser comme une novation par changement de débiteur: un nouveau débiteur

(35) Cass., 18 décembre 2015, *op cit*

(36) Cass., 18 décembre 2015, *op cit*

accepte de se substituer à l'ancien, qui est déchargé par le créancier (37).

Toutefois, il nous semble que le simple fait de se maintenir dans les lieux après le départ de son(sa) colocataire peut difficilement traduire une volonté certaine de poursuivre le bail en payant, pour le futur, la totalité du loyer originellement convenu (38). Malheureusement, l'arrêt de la Cour de cassation du 18 décembre 2015 ne détaille pas les circonstances exactes ayant mené à sa décision.

12. Dans son arrêt du 17 février 2017 (précité au n° 6), la Cour de cassation a considéré que «lorsqu'un contrat de bail est conclu avec plusieurs preneurs, chaque colocataire a, en principe, le droit de convenir avec le bailleur de mettre fin au bail en ce qui le concerne», et a ajouté que «[s]i, dans un tel cas, le contrat est poursuivi par le colocataire, celui-ci sera, à partir de ce moment, la seule partie contractante pour l'avenir» (39). Elle n'a toutefois pas précisé si elle entendait ainsi faire supporter à «la seule partie contractante pour l'avenir» le paiement de la *totalité* du loyer. Selon nous, l'incertitude reste donc de mise en la matière, la Cour de cassation n'ayant pas tranché explicitement la question.

13. Dans la pratique, l'on constate souvent que le locataire qui se maintient dans les lieux procède au paiement de l'intégralité du loyer dû, sans que ne se pose la question de la validité de cette solution sur le plan juridique, ou de sa qualification (40).

(37) «La volonté du créancier de décharger l'ancien débiteur de ses obligations doit être expresse, à tout le moins elle doit pouvoir être déduite d'un comportement du créancier qui n'est susceptible d'aucune autre interprétation» (Cass, 6 mai 2010, *Pas*, 2010, p. 1417 *RW*, 2012-2013, p. 176, cité par P. WÉRY, *Droit des obligations – Volume 2*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 671).

(38) *L'animus novandi* (ou volonté de nover) serait donc absent de sorte que la novation par changement de débiteur ne pourrait valablement s'opérer.

(39) Cass, 17 février 2017, *Pas*, 2017/2, p. 428-430.

(40) A nos yeux, cette situation pourrait éventuellement s'analyser comme une «novation par changement de débiteur» (voir *supra*, n° 11). Un nou-

veau contrat de bail est ainsi conclu avec le(s) locataire(s) restant. Notons toutefois que l'intention de nover une obligation ne se présume pas (article 5.245 du Code civil).

En faveur de cette solution, l'on pourrait argumenter qu'il est normal que le bailleur qui accepte de fournir la jouissance d'un bien à deux locataires, à un loyer défini, ne puisse ensuite se retrouver forcé, après le départ de l'un d'entre eux, à percevoir un loyer amputé de la part du locataire sortant. Il s'agit de l'opinion d'une partie de la doctrine, déjà mentionnée ci-avant (n° 9).

Toutefois, il n'en reste pas moins que l'obligation de payer le loyer est divisible, sauf clause de solidarité et d'invisibilité, ou circonstances particulières (41). En cas d'insolvabilité de l'un des preneurs par exemple, il revient en principe au bailleur d'en supporter les conséquences (42). Par conséquent, l'on pourrait également argumenter que dans le cadre d'un bail à pluralité de locataires qui ne sont pas solidairement tenus au paiement du loyer, le bailleur doit supporter le risque de perte d'une partie du loyer en cas de départ de l'un d'eux.

14. Après examen de ces deux solutions et des arguments en faveur de chacune, la solution retenue par la juge de paix de Visé – à savoir la possibilité pour un locataire de se délier seul du bail et le paiement, par le locataire restant dans les lieux, de l'intégralité du loyer pour le futur – apparaît controversée et pose des questions juridiques complexes. Par ailleurs, les décisions à ce sujet ne sont pas légion et la Cour de cassation semble elle-même faire preuve d'une certaine frilosité en la matière. Il conviendra peut-être que le législateur

(41) Pour rappel et comme vu précédemment (n° 3), il est possible de considérer, dans certaines circonstances, que l'obligation de paiement du loyer à laquelle se sont engagés plusieurs locataires est naturellement indivisible aux yeux des parties.

(42) En effet, le créancier de plusieurs débiteurs non tenus solidairement assume en principe les risques d'insolvabilité de l'un d'eux. Voy. S. LEBEAU et F. BOLLEN, «La location à sujets multiples», *op. cit.*, p. 15.

I.BAUX/HUUR

s'attèle à la création d'un cadre juridique
propre aux baux à pluralité de sujets.

Caroline BARÉ,
Assistante à l'ULiège,
Avocate

████████████████████