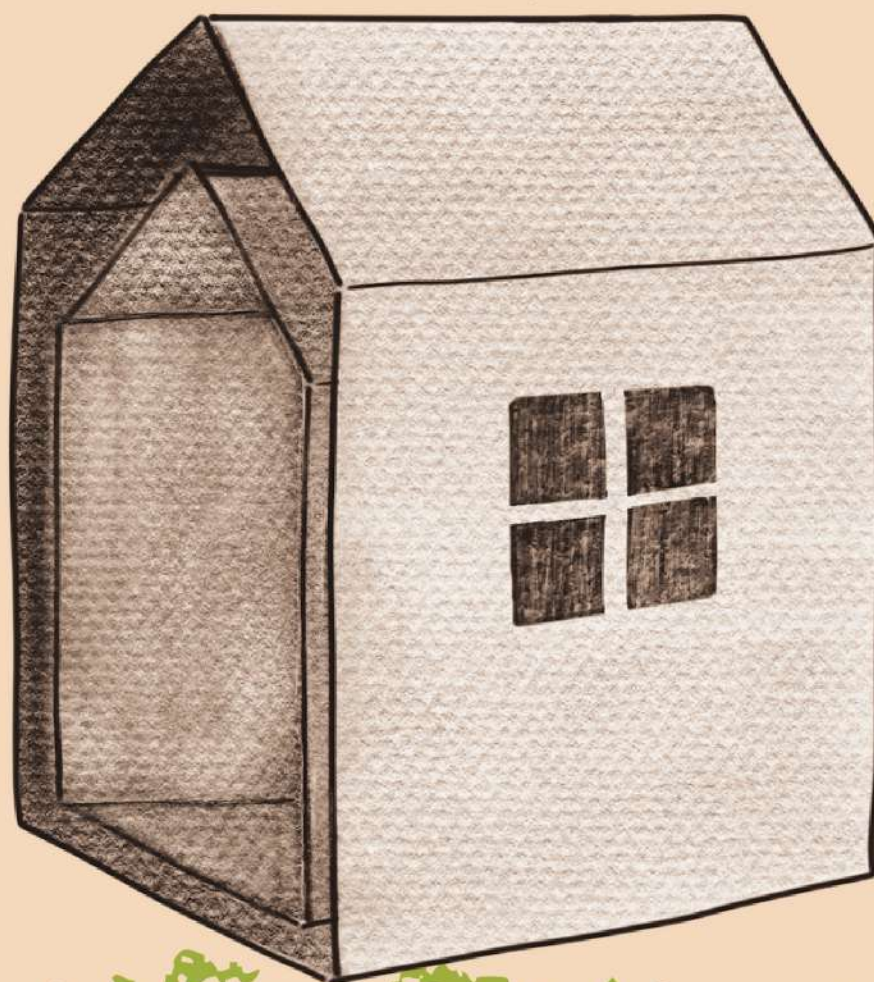


LA SOUS-LOCATION

UNE SOLUTION MARGINALE ET PEU CONNUE



Juin 2024



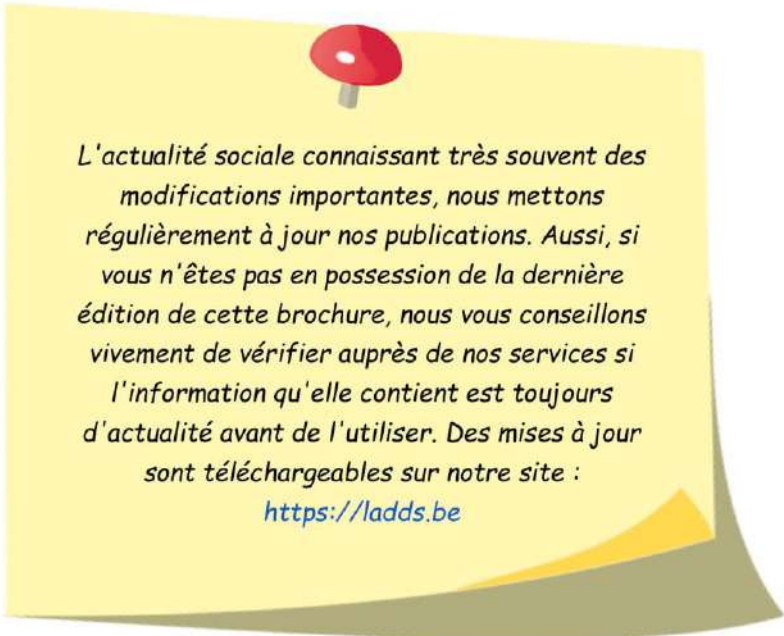
NE 0455-569-804

Table des matières

EN GUISE D'INTRODUCTION	4
LA SOUS-LOCATION DANS LE DROIT COMMUN	5
① Définir la sous-location	5
② Distinction entre sous-location et colocation	6
③ La faculté de sous-louer	7
④ L'interdiction conventionnelle de sous-louer	8
⑤ L'interprétation d'une clause contractuelle	8
⑥ La clause d'interdiction	9
⑦ La renonciation à la clause d'interdiction	11
⑧ Lorsqu'une clause d'interdiction est transgressée	11
LA SOUS-LOCATION DANS LA LÉGISLATION BRUXELLOISE RELATIVE AU BAIL D'HABITATION	13
① La sous-location dans la législation sur le bail d'habitation	13
② La faculté de sous-louer	15
③ Le projet de sous-location	15
④ L'obligation d'informer le sous-locataire	17
⑤ La sous-location et la résidence principale du preneur	19
⑥ La résiliation du bail de sous-location	21
⑦ La résiliation du bail principal	22

LA SOUS-LOCATION DANS LA LÉGISLATION WALLONNE RELATIVE AU BAIL D'HABITATION	25
1 La sous-location dans la législation sur le bail d'habitation	25
2 La faculté de sous-louer	27
3 L'obligation d'informer le sous-locataire	27
4 La sous-location et la résidence principale du preneur	29
5 La résiliation du bail de sous-location	31
6 La résiliation du bail principal	32
7 Dispositions propres au bail d'un logement étudiant	34
CONCLUSION	36



A yellow sticky note with a red pushpin at the top center. The note contains text about keeping publications up to date.

L'actualité sociale connaissant très souvent des modifications importantes, nous mettons régulièrement à jour nos publications. Aussi, si vous n'êtes pas en possession de la dernière édition de cette brochure, nous vous conseillons vivement de vérifier auprès de nos services si l'information qu'elle contient est toujours d'actualité avant de l'utiliser. Des mises à jour sont téléchargeables sur notre site :

<https://ladds.be>

Conformément aux recommandations de la FWB dans le cadre de notre objet social et notre agrément en tant qu'organisme d'éducation permanente, tous nos outils pédagogiques se doivent d'être rédigés dans un langage accessible à tous et toutes. Dans ce sens et conformément à ces recommandations, nos écrits ne recourent donc ni aux doublets abrégés, ni aux néologismes.

Nous cherchons cependant des compromis harmonieux, au fil de nos textes, afin de favoriser la légitime reconnaissance de la place de toutes et tous dans nos textes.

[Plus d'infos sur les recommandations de la FWB](#)



Ce texte a été rédigé par **Didier JOLY**

La reproduction de cette brochure n'est autorisée qu'avec l'accord de l'association et moyennant citation de la source

En guise d'introduction

En 2022, la Belgique (et la majeure partie de l'Europe) a été frappée par une flambée inflationniste telle que le pays n'en n'avait plus connue depuis les années 1970. Cette inflation exceptionnelle a eu des répercussions sur les loyers par l'intermédiaire du mécanisme de l'indexation. Les loyers subiront une augmentation hors du commun. Cet état de fait incita les entités régionales, en charge de la législation sur les baux d'habitation, à prendre des mesures pour tenter d'atténuer l'impact de la crise inflationniste sur le budget des ménages de locataires.

C'est ainsi que de l'automne 2022 à l'automne 2023, les trois législateurs régionaux prirent des mesures pour limiter ou interdire l'indexation des loyers pour certains types de baux. Ces législations instaurèrent un lien singulier entre le droit d'indexer et la classification énergétique du bien loué. Cette démarche alambiquée donna naissance à des dispositions complexes, difficilement maîtrisable pour le citoyen lambda et surtout source de controverses installant un certain climat d'insécurité juridique.

Aujourd'hui, ces législations temporaires continuent leur œuvre au travers de "mesurettes" variant d'une région à l'autre. Celles-ci, peu connues du grand public, semblent n'avoir que des effets mineurs pour ne pas dire quasiment inexistant.

Malheureusement, alors que l'inflation semble vouloir se calmer, le pays est secoué par une vague d'augmentation du prix du loyer faisant fi des règles et des protections que la loi est censée donner aux locataires. La peur de la résiliation du bail faisant son œuvre, de nombreux locataires acceptent des révisions de loyer plaçant le budget de leur ménage au bord de l'abîme.

Dès lors, pour de nombreux locataires, la colocation semble constituer une voie de sortie appréciable. Ceci étant, la colocation est loin d'être la panacée supposée. En effet, la législation sur ce mode d'habitat est assez ardue, peu pratique et peu adaptée aux allers et venues des colocataires.

Une autre manière de vivre ensemble et de mutualiser les coûts des loyers consiste à conclure des baux de sous-location. Ce type de bail, contractuellement étranger à la colocation, permet de créer une hiérarchie claire entre les différents cohabitants.

Ceci étant, la sous-location n'a pas été épargnée par la régionalisation du bail d'habitation. Dès lors, aujourd'hui, alors qu'un régime commun inscrit dans le Code civil demeure en vigueur, les trois régions du pays ont instauré des régimes particuliers.

Dans cette publication, nous examinerons la sous-location telle qu'elle est envisagée par le droit commun avant d'aborder plus en détail les régimes régionaux bruxellois et wallon.

La sous-location dans le droit commun

Selon que le bien loué est occupé en tant que bureau, kot étudiant ou résidence principale du locataire, la sous-location sera soumise à des législations différentes. Celles-ci diffèrent donc en fonction de l'usage qui sera fait du bien loué.

Toutefois, il existe un socle commun à tous les régimes particuliers. C'est dans l'ancien Code civil (toujours en vigueur¹) que nous trouvons les dispositions de ce qu'il est courant d'appeler le « droit commun du bail ».

Étant donné sa place dans la législation relative aux baux, nous estimons nécessaire de commencer par examiner les dispositions du droit commun relatives à la sous-location. Dans la suite de cette publication, nous ferons le tour de certaines législations particulières.

① Définir la sous-location

Définition — La sous-location se définit comme étant un contrat de bail autonome conclu entre un locataire (désigné comme locataire principal) et un tiers (le sous-locataire)². Il s'agit d'un contrat autonome en ce sens qu'il est un acte différent du bail principal conclu entre le bailleur et le locataire. Le bail principal reste donc intact.

Le bailleur principal n'est pas engagé par le bail de sous-location, même s'il a donné son autorisation à la sous-location³. Quant au locataire principal, il est, quant à lui, tenu par les obligations découlant, à la fois, du bail principal et du bail de sous-location⁴.

En outre, la sous-location peut porter sur la totalité ou une partie du bien loué. Soulignons toutefois que la sous-location du bien loué dans sa totalité est prohibée lorsque celui-ci est affecté à la résidence principale du locataire principal.

Le bail de sous-location en tant que contrat autonome — Le bail de sous-location étant un contrat distinct, les parties (le locataire principal et le sous-locataire) peuvent convenir librement des dispositions qu'ils souhaitent se donner.

Bien entendu, pour être considéré comme bail de sous-location, il faut que le contrat contienne les éléments constitutifs de tout bail. Ainsi, après avoir défini l'identité des parties, il importe que le contrat détermine, au moins, l'adresse et la composition du bien loué, sans oublier le prix de la location (le loyer) et la date d'entrée en vigueur du bail.

-
1. « À compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le Code civil du 21 mars 1804 portera l'intitulé "ancien Code civil" », art. 2, alinéa 2, de la loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve » (*Moniteur belge*, 14 mai 2019).
 2. B. Louveaux, *Le droit du bail — Régime général*, De Boeck, 1993, p.248.
 3. M. Vanwijck-Alexandre, *Cession et sous-location : incidences lors de la fin du bail*, in sous la direction de M. Vanwijck-Alexandre, *Le bail : questions diverses*, Formation Permanente CUP, 1999, p.169.
 4. Y. Merchiers, *Les baux — Le bail en général*, Larcier, 1997, p.288.

Les limites du contrat de sous-location — Le contrat de sous-location est un contrat autonome, mais pas indépendant du contrat principal. En effet, il faut toujours garder à l'esprit cette vérité juridique fondamentale selon laquelle l'étendue des droits octroyés à la sous-location dépend de l'étendue des droits découlant du bail principal.

Comme le rappelle Yvette Merchiers, « le preneur principal ne peut conférer plus de droits au sous-locataire qu'il n'en a lui-même »⁵ ; « il ne peut sous-louer que dans la limite de ses droits »⁶.

L'une des conséquences de ce principe est que le bail de sous-location ne peut pas être conclu pour une durée supérieure à celle qui reste à courir pour le bail principal. Ainsi, par exemple, un bail de trois ans, dont les deux premières années sont écoulées, n'autorisera le locataire principal qu'au droit de pouvoir conclure un bail de sous-location d'une durée limitée à un an.

Lorsque le bail principal prend fin — Enfin, lorsque le contrat principal est résilié, le locataire principal est tenu de restituer le bien loué, ce qui suppose que celui-ci soit vidé de ses occupants. La résiliation du bail principal oblige donc le locataire principal à mettre fin au bail de sous-location.

Cependant, quelques soient les conditions dans lesquelles le bail principal a été résilié, celles-ci n'exonèrent pas le locataire principal de ses obligations envers le sous-locataire. Il reste tenu par les dispositions du Code civil relatives aux modalités d'extinction des contrats⁷.

② Distinction entre sous-location et colocation

Définition de la colocation — Dans le cadre de la législation sur le bail à loyer, la colocation est un régime assez facilement définissable : sont considérés comme colocataires des personnes ayant conclus un même et unique contrat de bail. Ils sont entres-eux dans un rapport de colocation.

Pourtant, dans la population, nous observons que la notion de colocation est trop souvent conçue de manière pour le moins équivoque. En effet, beaucoup de personnes pensent qu'il suffit que des occupants d'un logement partagent quelques pièces communes ou mettent certaines obligations en commun pour qu'ils considèrent aussitôt se trouver face à une colocation.

Sous-location et colocation — Or, c'est l'état de la relation contractuelle (le bail) qui détermine si nous avons affaire à une colocation. Dès lors, entre un locataire principal et un sous-locataire, il n'existe pas de lien pouvant s'apparenter à une colocation. Le sous-locataire n'ayant pas signé le bail principal, il ne peut en aucun cas être considéré comme colocataire.

5. Juge de Paix d'Anderlecht, 10 mars 1988, J.J.P., 1990, p.140, in Y. Merchiers, *Les baux – Le bail en général*, Larcier, 1997, p.289.

6. Y. Merchiers, *Les baux – Le bail en général*, Larcier, 1997, p.289.

7. Art. 5.112 et suivants du Code civil.

De même, si un locataire principal conclut plusieurs baux de sous-location, les sous-locataires ne sont pas entres-eux dans un lien de colocation puisqu'ils ont chacun titulaire d'un contrat distinct.

Par contre, rien n'interdit qu'un même contrat de sous-location soit conclu par une pluralité de sous-locataires. Dans ce cas, ils sont entre eux dans une relation de colocation.

Plusieurs conceptions de la colocation — Certaines législations, autres que celle relative au louage de choses, peuvent instiller une certaine confusion en qualifiant de colocataires des occupants n'étant pourtant pas liées par un même et unique bail. Il importe donc de faire la distinction entre la notion de colocation comprise dans le cadre de la législation sur le bail et celles envisagées dans d'autres cadres législatifs.

③ La faculté de sous-louer

L'article 1717 de l'ancien Code civil — L'article 1717 de l'ancien Code civil est la source principale qui, dans le droit commun, régit la sous-location. Il contient également les dispositions communes relatives à la cession de bail. En vertu de cet article, le preneur « a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite. [...] Elle peut être interdite pour le tout ou partie. Cette clause est toujours de rigueur ».

L'autorisation de la sous-location est la règle, l'interdiction est l'exception — La sous-location est par principe autorisée. Cependant, le législateur laisse aux parties le soin de l'interdire ou de la limiter. Cette interdiction peut être stipulée dans le contrat de bail ou résulter de tout acte probant.

Par ailleurs, rappelons que la sous-location laisse le bail principal intact. Dès lors, la conclusion d'un bail de sous-location n'est pas censée aggraver ou modifier la situation du bailleur. Autrement dit, l'exécution de la sous-location ne doit pas porter préjudice au bailleur⁸.

Le droit d'interdire ou de limiter la sous-location — Ceci étant, si le droit de sous-louer est la règle, ce droit peut éventuellement être interdit ou limité⁹. Cette exception peut découler de la loi ou d'une stipulation contractuelle. Elle peut consister à prohiber la sous-location d'une manière absolue (c'est-à-dire, l'interdire) ou la soumettre à certaines conditions (c'est-à-dire, la limiter).

L'interdiction légale de la sous-location — La loi peut également prévoir des exceptions au droit de sous-louer. C'est notamment le cas des règles relatives au bail d'habitation dans la Région de Bruxelles-Capitale et dans la Région wallonne (nous examinerons ces législations dans deux chapitres spécialement dédiés).

8. B. Louveaux, *Le droit du bail — Régime général*, De Boeck, 1993, p.252.

9. Art. 1717, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil.

④ L'interdiction conventionnelle de sous-louer

Introduction — L'article 1717 de l'ancien Code civil étant supplétif, les parties peuvent convenir de certaines dispositions en matière de sous-location. En effet, les cocontractants ont la possibilité soit d'interdire purement et simplement la sous-location, soit de l'autoriser sous certaines conditions déterminées ou déterminables¹⁰.

Soulignons que de telles clauses restrictives figurent très souvent dans les contrats faisant de l'exception (l'interdiction) la règle. Une telle récurrence d'interdiction contractuelle puise sans doute sa raison d'être dans le souci du bailleur de garder un contrôle sur les conditions d'occupation du bien loué.

La nécessité d'un accord des parties — L'article 1717 de l'ancien Code civil dispose donc que les parties peuvent décider de déroger à la règle (autorisant la sous-location) en convenant de l'interdire. Autrement dit, dans le cadre du droit commun, l'interdiction de la sous-location doit résulter d'un accord des parties. Cet accord peut être exprimé dans une clause du bail ou résulter de tout acte probant.

L'interdiction peut être expresse ou tacite — Une clause du bail interdisant la sous-location peut être expresse ou tacite.

Une clause est expresse lorsqu'elle énonce formellement, complètement l'interdiction et que son prescrit ne peut prêter à aucune contestation.

Quant à définir un accord tacite, il s'agit d'une stipulation non formellement exprimée et sous-entendue. Le caractère tacite d'un acquiescement peut se déduire de la conclusion d'actes juridiques ou de l'exécution d'actes matériels.

Mais surtout, quels que soient les éléments permettant de déduire l'existence d'un accord tacite, celui-ci doit être certain¹¹.

En conclusion — Étant donné que la rédaction d'une clause d'interdiction de sous-location est laissée à la libre initiative des parties, celles-ci se déclinent en une indéfinie variété de contenus. Toutefois, nous pouvons identifier deux variantes principales : la clause peut interdire la sous-location de manière absolue ou l'autoriser sous certaines conditions déterminées (on parle alors de sous-location conditionnée).

⑤ L'interprétation d'une clause contractuelle

La règle — Le dernier alinéa de l'article 1717 de l'ancien Code civil dispose qu'une clause d'interdiction « est toujours de rigueur ». Cette disposition dont la portée peut sembler assez énigmatique a fait couler beaucoup d'encre et a donné lieu à une riche jurisprudence.

10. « La prestation doit être déterminée, ou au moins déterminable sans qu'un nouvel accord de volontés des parties soit exigé. La détermination de la prestation peut, en vertu de la loi, du contrat ou des usages, être confiée à une des parties ou à un tiers déterminé ou déterminable, sauf si la loi l'interdit » (art. 5.49 du Code civil).

11. « Hormis les cas où la loi en dispose autrement, la preuve doit être rapportée avec un degré raisonnable de certitude » (art. 8.5 du Code civil).

Par cette clause, les auteurs de 1804 souhaitaient limiter l'inclination des juges qui, à l'époque, autorisaient trop fréquemment la sous-location alors qu'une clause d'interdiction figurait dans le bail. En spécifiant que la « clause est toujours de rigueur », le législateur voulait rendre aux parties le droit de convenir librement des règles qu'elles se donnent. Il s'agissait d'affirmer clairement le rôle du contrat comme fondement de la relation juridique entre les parties.

Une règle qui évolue — Le sens attribué à une telle disposition a été plusieurs fois bousculé par l'évolution des débats doctrinaux et des décisions prises par les tribunaux. En effet, accorder aux parties un pouvoir souverain concernant l'établissement de clauses contractuelles (telle une clause d'interdiction de sous-location), c'est oublier un peu trop légèrement que de telles stipulations, laissées à la libre convenance des parties, peuvent être mal rédigées et donc susciter quelques embarras d'interprétation. Or, lorsque le point de vue des parties divergent et entrent en conflit, il peut devenir nécessaire de s'en remettre au pouvoir modérateur du juge.

Aujourd'hui, un auteur aussi important que Bernard Louveaux nous propose une solution sous la forme d'un compromis. Son approche souhaite faire cohabiter, d'une part, la position initiale du législateur concernant le caractère « de rigueur » d'une clause d'interdiction et, d'autre part, circonscrire le rôle du juge en cas de litige concernant l'interprétation d'une clause problématique.

Ainsi, pour Louveaux, « si la clause interdit de manière absolue toute forme de cession ou de sous-location de bail, le juge ne peut modifier la convention des parties. Il doit l'appliquer avec rigueur »¹². Par contre, « si des difficultés d'interprétation apparaissent en raison de la rédaction déficiente de la clause, celle-ci doit nécessairement s'interpréter dans un sens restrictif favorable au preneur puisque la règle est que la cession de bail et la sous-location sont autorisées »¹³.

6 La clause d'interdiction

Aperçu — C'est un fait peu contestable : les clauses d'interdiction sont souvent mal rédigées. Elles stipulent donc trop souvent de manière ambiguë et équivoque, à tel point que l'interprétation de la volonté des parties peut se révéler compliqué, voire quelque fois impossible.

Les règles d'interprétation — Un recours aux tribunaux peut se révéler nécessaire lorsque confronté à une stipulation peu claire, les parties défendent des interprétations contradictoires. Dans ce cas, il faut savoir que le rôle du juge est clairement défini. Il devra, dans un premier temps, « rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes »¹⁴. En cas de doute persistant, la clause litigieuse doit s'interpréter de manière restrictive en faveur de la partie contre laquelle la clause est stipulée (autrement dit, contre le bénéficiaire de la clause

12. B. Louveaux, *Le droit du bail — Régime général*, De Boeck, 1993, p.253.

13. B. Louveaux, *Le droit du bail — Régime général*, De Boeck, 1993, pp. 253-254.

14. Art. 5.64, alinéa 1^{er}, du Code civil (remplace l'art. 1156 de l'ancien Code civil).

d'interdiction — ici, le bailleur)¹⁵ ; une obligation convenue de manière ambiguë ou équivoque par une clause mal rédigée, peut être contestée au profit de celui que la stipulation a voulu obliger.

L'interprétation d'une clause d'interdiction — Ceci étant, l'interprétation d'une clause d'interdiction est variable selon qu'elle porte une interdiction claire et absolue, ou qu'elle autorise la sous-location sous certaines conditions.

Si d'une manière générale, une clause interdisant la sous-location, pour autant que son contenu ne porte pas à confusion, s'apprécie aisément en faveur du bailleur, il n'en va pas de même pour les sous-locations conditionnées. Tout dépend de la condition ou des conditions stipulées dans le bail. Une disposition contractuelle qui autorise la sous-location moyennant l'accord préalable du bailleur est moins discutable qu'une clause imposant le respect de certains critères aussi subjectifs que « l'honorabilité », « la probité » ou « la solvabilité » du candidat sous-locataire.

Lorsqu'un contrat comporte une clause conditionnant le droit de sous-location, il était traditionnellement enseigné qu'une telle stipulation contractuelle n'a pas à être justifiée et doit être respectée même s'il est démontré que le bailleur est sans intérêt à exiger son application¹⁶. La pratique a toutefois évolué.

Le rôle modérateur du juge — La doctrine et la jurisprudence estiment aujourd'hui que le droit d'opposition accordé au bailleur n'est pas absolu, souverain et sans contrôle possible du juge. En effet, le pouvoir modérateur du juge l'autorise à examiner si le motif de refus du bailleur est sérieux ou légitime. On considère que « la clause ne confère pas le droit absolu du bailleur de refuser son consentement sans motif ; elle doit être interprétée, selon les circonstances, et d'après les motifs qui l'ont fait insérer dans le bail ; le tribunal juge souverainement en fait »¹⁷.

Par ailleurs, en plus de l'interprétation qu'il peut donner à une clause contractuelle d'interdiction, le juge dispose également d'un pouvoir d'appréciation de la mise en application des conditions imposées à la sous-location. Il veillera notamment à vérifier que le bailleur ne commet pas d'abus de droit¹⁸, notamment si le refus systématique et injustifié du bailleur s'accompagne d'un but de vexation ou de toute autre circonstance démontrant son caractère abusif¹⁹.

15. Art. 5.66 du Code civil (remplace l'art. 1162 de l'ancien Code civil).

16. B. Louveaux, *Le droit du bail — Régime général*, De Boeck, 1993, p.254.

17. Sous la direction de J. Vankerckhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.147.

18. « Nul ne peut abuser de son droit. Commet un abus de droit celui qui l'exerce d'une manière qui dépasse manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances. La sanction d'un tel abus consiste en la réduction du droit à son usage normal, sans préjudice de la réparation du dommage que l'abus a causé » (art. 1.10 du Code civil).

19. Juge de paix de Grivegnée, 7 février 1968, *Jur. Liège*, 1968-1969, p.135 ; Juge de paix de Kontich, 1^{er} décembre 1988, *R.W.*, 1989-1990, p.59.

7 La renonciation à la clause d'interdiction

Le principe — Si les parties peuvent librement convenir d'une clause interdisant la sous-location, le bailleur peut renoncer à l'application de cette stipulation. Bien entendu, seul le bailleur est habilité à ne pas se prévaloir de la clause d'interdiction, puisqu'il est le seul bénéficiaire d'une telle stipulation contractuelle. Évidemment, en renonçant à l'application de la clause d'interdiction, le bailleur choisit d'autoriser la sous-location.

La liberté de renoncer — Les raisons du renoncement à la stipulation contractuelle sont laissées à la libre discrétion du bailleur. En conséquence, il n'est pas tenu de justifier son refus de renoncer à l'application de la clause d'interdiction. Étant donné qu'il s'agit d'une clause contractuelle en principe librement convenue par les parties, le bailleur peut s'en prévaloir tout à fait légitimement.

La forme du renoncement — La forme que peut prendre le renoncement du bailleur peut être exprès ou tacite, pour autant qu'il soit certain²⁰. Cependant, pour des questions de preuve, il est fermement conseillé de transcrire dans des termes aussi limpides que possible le renoncement du bailleur au droit de s'opposer à la sous-location. Dans ce cas, l'écrit ne doit pas nécessairement être souscrit par toutes les parties, pour autant qu'il soit signé par le bénéficiaire de la clause d'interdiction (ici, le bailleur).

Quant au renoncement tacite, il ne doit faire l'objet d'aucun doute²¹. Naturellement, tout est question de circonstances. En cas de contestation, il peut être nécessaire de s'en remettre à la décision d'un tribunal.

Les limites du renoncement — Enfin, le renoncement du bailleur à se prévaloir d'une clause d'interdiction, ne signifie pas qu'il renonce à jamais à l'application de la stipulation contractuelle²². Certes, il est toujours loisible, en cours de bail, de supprimer la clause d'interdiction (soit par un acte unilatéral du bailleur, soit par la conclusion d'un avenant au bail). Cependant, l'autorisation ponctuelle donnée à une sous-location n'entraîne pas de renonciation définitive. Une sous-location acceptée un jour ne signifie pas que les sous-locations ultérieures doivent être acceptées.

8 Lorsqu'une clause d'interdiction est transgressée

La sanction — Lorsqu'une clause d'interdiction est transgressée, la doctrine semble aujourd'hui unanime pour considérer que l'article 1717 de l'ancien Code civil ne prévoit aucune sanction. En conséquence, les sanctions communes du droit civil s'appliquent.

D'abord, le bailleur peut exiger l'exécution en nature de l'obligation²³, dont la conséquence sera l'expulsion du sous-locataire. C'est parce qu'elle vise à remettre les choses en l'état que

20. Sous la direction de J. Vankerkhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.151.

21. B. Louveaux, *Le droit du bail — Régime général*, De Boeck, 1993, p.255.

22. M.-P. Noël et V. Waterkeyn, *Cession de bail et sous-location*, sous la direction scientifique de G. Benoit, I. Durant, P.A. Foriers, M. Vanwijck-Alexandre et P. Wery, *Le droit commun du bail*, La Charte, 2006, p.425.

23. Art. 5.83, alinéa 1^{er}, 1°, du Code civil ; art. 5.84 et 5.85 du Code civil.

l'exécution en nature aboutit à cette conséquence pour le moins radicale. Autrement dit, la sanction consiste à rétablir une situation dans laquelle la clause d'interdiction n'est pas violée. Il s'agit de revenir à l'état d'avant la sous-location.

Une autre sanction consiste pour le bailleur à exiger le paiement de dommages-intérêts²⁴. Ceci pour autant qu'il puisse justifier d'un préjudice.

La résolution du bail principal — Le bailleur peut également demander la résolution du contrat de bail principal²⁵. Cette sanction propre aux contrats synallagmatiques peut revêtir trois formes différentes.

La première considère, de manière classique, que si la faute est suffisamment grave, la résolution du contrat peut être ordonnée par un juge²⁶. Il dispose d'un pouvoir modérateur lui permettant d'évaluer si, dans les circonstances particulières, la sous-location justifie la résolution du bail. Notons que la résolution du bail est généralement accompagnée d'une disposition ordonnant l'expulsion du locataire et des occupants du bien loué (dont le sous-locataire).

D'autre part, le Code civil autorise la résolution par la mise en œuvre d'une clause résolutoire insérée dans le contrat²⁷. Toutefois, en vertu de l'article 1762*bis* de l'ancien Code civil²⁸, cette forme de résolution ne peut s'appliquer aux contrats de bail (cet article étant de nature impérative, les parties ne peuvent y déroger). Autrement dit, est réputée non écrite une clause du bail qui prévoit que l'inexécution d'une obligation déterminée sera sanctionnée d'une résolution de plein droit.

Enfin, aux risques et périls du bailleur, celui-ci peut résoudre le contrat par une notification écrite au locataire. Celle-ci doit mentionner les manquements qui motivent la résolution²⁹. Toutefois, la notification par laquelle le bailleur résout le contrat est inefficace si les conditions de la résolution ne sont pas remplies ou si elle est abusive³⁰. La résolution par notification est un moyen extrajudiciaire en ce sens qu'elle ne requiert pas l'intervention *a priori* d'un juge.

Cependant, la mise en œuvre de cette résolution est délicate et suppose qu'une mise en demeure préalable ait été faite³¹. Par ailleurs, elle est dite aux risques et périls du bailleur parce qu'elle peut être soumise à un juge *a posteriori*. En justice, la résolution par notification est soumise à un double contrôle : « un contrôle de régularité consistant à vérifier si le créancier [ici, le bailleur] a respecté les conditions de mise en demeure et de notification précise des manquements justifiant la résolution, et un contrôle de légitimité, à la lumière de l'interdiction de l'abus de droit »³².

24. Art. 5.83, alinéa 1^{er}, 2^o, du Code civil ; art. 5.86 à 5.89 du Code civil.

25. Art. 5.83, alinéa 1^{er}, 3^o, du Code civil ; art. 5.90 à 5.96 du Code civil.

26. Art. 5.91 du Code civil.

27. « La clause résolutoire reconnaît au créancier le droit de résoudre le contrat sans intervention préalable du juge, lorsque le débiteur manque à l'une de ses obligations. Le créancier met en œuvre la clause par notification écrite au débiteur. Celle-ci indique les manquements qui lui sont reprochés » (art. 5.92 du Code civil).

28. « La clause résolutoire expresse est réputée non écrite » (art. 1762*bis* de l'ancien Code civil).

29. Art. 5.93 du Code civil.

30. Art. 5.94 du Code civil.

31. « La mise en œuvre des sanctions visées à l'alinéa 1^{er}, 1^o à 4^o doit être précédée d'une mise en demeure, conformément aux articles 5.231 à 5.233 » (art. 5.83, alinéa 3, du Code civil).

32. Y. Ninane et J.-F. Germain, *L'inexécution du contrat imputable au débiteur*, sous la direction de T. Derval, R. Jafferli et B. Kohl, *La réforme du droit des obligations*, Larcier, 2023, p.481.

La sous-location dans la législation bruxelloise relative au bail d'habitation

En application de la Sixième Réforme de l'État (2014), la réglementation de certaines catégories de baux a été transférée aux régions. C'est ainsi que les entités fédérées sont devenues compétentes pour légiférer en matière de bail d'habitation, de bail commercial et de bail à ferme³³. Cette régionalisation se concrétisera par l'adoption de législations autonomes (bail d'habitation) ou la modification de législations déjà existantes (bail commercial et bail à ferme).

Dans ce chapitre, nous allons examiner les règles propres à la sous-location envisagée dans le cadre de la législation bruxelloise relative au bail d'habitation. Nous laisserons donc délibérément de côté les dispositions propres au bail commercial. De même, nous n'aborderons pas la sous-location envisagée dans le cadre de la colocation, ni dans celui du bail glissant.

① La sous-location dans la législation sur le bail d'habitation

Aperçu — Les dispositions régionales bruxelloises ont pour particularités de déroger aux principes établis par l'article 1717 de l'ancien Code civil³⁴. Par conséquent, la sous-location d'un bail d'habitation n'obéit pas aux mêmes règles que celles applicables pour les baux soumis au droit commun fédéral.

La sous-location dans le Code bruxellois du Logement — La régionalisation du bail d'habitation s'est principalement concrétisée par l'ajout d'un titre XI au Code bruxellois du Logement³⁵. C'est dans cette subdivision du code et plus précisément en son article 230, §5, que le législateur a inséré les règles propres à la sous-location. Étant donné la localisation de cet article dans le chapitre II du titre XI dudit code, ses dispositions sont d'application pour tous les baux d'habitation.

33. Art. 6, §1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (*Moniteur belge*, 15 août 1980), inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État (*Moniteur belge*, 31 janvier 2014).

34. Rappelons que l'article 1717 de l'ancien Code civil régleme la sous-location dans le cadre du droit commun fédéral.

35. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation (*Moniteur belge*, 30 octobre 2017) ; entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018 (art. 2 de l'Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative ; modifié par l'Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2017 instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative – Erratum).

Qu'est-ce que le bail d'habitation ? — Ceci étant, encore faut-il définir la notion de bail d'habitation. À ce sujet, il faut savoir que cette notion n'existait pas dans la législation fédérale. Cette nouvelle catégorie a été créée par la régionalisation de certains types de baux.

Le Code bruxellois du Logement définit le bail d'habitation comme étant « un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques³⁶ au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 »³⁷.

Cette définition du bail d'habitation renvoie donc à la notion de logement. En conséquence, certaines catégories de baux ne peuvent pas être considérées comme faisant partie des baux d'habitation. C'est notamment le cas des locations non affectées à du logement telles que bureaux, ateliers, entrepôts, garages, locaux sportifs, salles d'exposition ou de spectacle...³⁸ Il en va de même pour le bail commercial³⁹ et le bail à ferme⁴⁰ qui sont réglementés par des dispositions propres ; de ce fait, ils ne peuvent pas être assimilés à des baux d'habitation.

Les conventions d'occupation à titre précaire ne peuvent pas davantage être assimilées à des baux d'habitation⁴¹⁻⁴². C'est également le cas des logements mis à disposition par application d'un contrat de travail ou d'un contrat de services, sauf, si le logement fait l'objet d'un contrat spécifique.

Les catégories de baux d'habitation — Quant au bail d'habitation lui-même, il s'agit d'une notion générique regroupant différents types de baux : le bail de résidence principale, le bail de résidence secondaire, le bail de logement étudiant, la colocation et le bail glissant.

36. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} février 2024 relative à l'hébergement touristique (*Moniteur belge*, 7 février 2024) ; voir anciennement art. 3 de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique (*Moniteur belge*, 17 juin 2014) ; voir également l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 mars 2016 portant exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique (*Moniteur belge*, 14 avril 2016). Cf. sur la question N. Bernard, Ch.-H. Born, C. Delforge et I. Verhaegen, *La réglementation bruxelloise en matière d'hébergement touristique*, Bruxelles, Larcier, Jurimpratique, 3/2020, p.5 et suivantes.

37. Art. 2, §1^{er}, 30° du Code bruxellois du Logement.

38. Ces biens loués restent aujourd'hui encore soumis aux dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles de l'ancien Code civil (art. 1714 à 1762bis).

39. Le bail commercial est toujours régi par les règles particulières aux baux commerciaux de l'ancien Code civil (livre III, titre VIII, chapitre II, section 2bis, de l'ancien Code civil) ; ces règles ont toutefois été modifiées par l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée (*Moniteur belge*, 9 mai 2019).

40. Le bail à ferme est toujours régi par les règles particulières aux baux à ferme de l'ancien Code civil (livre III, titre VIII, chapitre II, section 3, de l'ancien Code civil).

41. Voir sur le thème N. Bernard (avec la collaboration d'U. Carnoy, M. Krislova et X. Rolin), *Les occupations précaires : guide juridique et pratique*, Bruxelles, Larcier, Jurimpratique, 2/2017.

42. « À la différence du bail, l'occupation précaire n'offre aucune garantie de durée ou de stabilité : ce n'est pas tant la durée que le caractère éminemment provisoire de l'occupation qui résulte d'une simple tolérance qui fait la différence entre le bail et l'occupation précaire. Dans ce cas, l'occupation résulte d'une pure tolérance du propriétaire qui n'assume donc pas l'obligation positive de procurer à l'occupant la jouissance de la chose louée » (B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p.83).

② La faculté de sous-louer

Petit rappel — L'article 1717 de l'ancien Code civil dispose que la sous-location est autorisée, mais qu'elle peut toutefois être interdite moyennant une stipulation insérée dans le contrat de bail ou dans tout autre document prouvant l'accord des parties. Par contre, dans le Code bruxellois du Logement, la sous-location est par principe interdite à moins que le bailleur ne l'autorise.

Quels sont les premiers mots du Code bruxellois du Logement ? — À l'entame des dispositions réglant la sous-location, il est prescrit que « Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur »⁴³.

Ce texte peut porter à équivoque puisqu'il débute par ces mots « le preneur peut sous-louer... ». Pourtant, une lecture attentive de cette disposition révèle que le Code bruxellois interdit la sous-location par principe. Cette interdiction peut être levée à la condition que le bailleur ait donné son accord.

L'accord du bailleur peut être exprès ou tacite — Le Code précise que l'accord du bailleur peut être exprès ou tacite.

Une clause est expresse lorsqu'elle énonce formellement, complètement l'interdiction et que son prescrit ne peut prêter à aucune contestation.

Quant à définir un accord tacite, il s'agit d'une stipulation non formellement exprimée et sous-entendue. Le caractère tacite d'un acquiescement peut se déduire de la conclusion d'actes juridiques ou de l'exécution d'actes matériels.

Mais surtout, quels que soient les éléments permettant de déduire l'existence d'un accord tacite, celui-ci doit être certain⁴⁴.

L'accord doit-il être préalable ? — Le Code ne prévoit pas que l'accord du bailleur doit être donné préalablement à la mise en sous-location du bien loué.

Néanmoins, étant donné que le consentement du bailleur est requis, il découle de la nature de la sous-location que l'accord ait été acquis préalablement⁴⁵. En effet, une sous-location faite sans accord préalable est susceptible d'être contestée par le bailleur. Dans ce cas, le bail de sous-location pourrait être annulé et le locataire principal s'exposerait aux recours que le sous-locataire serait légitime d'intenter contre lui.

③ Le projet de sous-location

L'obligation — Préalablement à la mise en sous-location, le locataire principal doit notifier au bailleur principal le projet de sous-location⁴⁶. Celui-ci doit être communiqué sous forme d'une lettre recommandée envoyé au moins quinze jours avant la conclusion du bail de sous-location.

43. Art. 230, §5, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

44. « Hormis les cas où la loi en dispose autrement, la preuve doit être rapportée avec un degré raisonnable de certitude » (art. 8.5 du Code civil).

45. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, pp. 248-249.

46. Art. 230, §5, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

Cette disposition suppose donc que les parties engagées dans la sous-location doivent attendre une quinzaine de jours entre la communication du projet et la finalisation du bail.

Quant au contenu de ce projet de sous-location, celui-ci consiste à informer le bailleur de l'intention du preneur de sous-louer en communiquant les « données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, §2 [du Code bruxellois du Logement] »⁴⁷.

Faut-il communiquer le contrat de sous-location ? — Le projet de sous-location ne doit pas, en principe, contenir le projet de bail⁴⁸. Son contenu étant laissé à la libre volonté des parties engagées dans la sous-location.

Le droit du bailleur principal de s'opposer à la sous-location — Une fois reçu la notification du projet de sous-location, dans quelle mesure le bailleur peut-il s'opposer à la sous-location ? Cette question est délicate parce qu'elle interroge plus ou moins directement une claire compréhension de la sous-location.

En effet, le texte de loi semble accréditer l'idée que le bailleur peut s'opposer à la sous-location sur la base des seules informations concernant l'identité du candidat sous-locataire⁴⁹ (on peut s'interroger sur la nature des critères fondant un éventuel veto du bailleur). C'est d'ailleurs dans ce sens que penchent les travaux préparatoires concrétisant la régionalisation du bail d'habitation⁵⁰.

Quant à la doctrine, elle considère qu'accorder un tel droit au bailleur peut passer pour excessif⁵¹. En effet, il ne faut jamais oublier que le sous-locataire n'a pas de lien juridique direct avec le bailleur principal. Ainsi, le sous-locataire est tenu d'exécuter ses obligations en vertu du contrat conclu avec le locataire principal. En cas de manquement, il appartient au locataire principal d'agir pour forcer l'exécution des prestations découlant du bail de sous-location.

De même, en cas de dégradation du bien loué par le sous-locataire, c'est le locataire principal qui devra en répondre vis-à-vis du bailleur principal.

Quant au droit du bailleur de s'opposer à la sous-location sur la base des données d'identification du candidat sous-locataire, la loi est muette. Par ailleurs, étant donné la nature de la sous-location (c'est-à-dire, étant donné l'absence de lien entre le bailleur principal et le sous-locataire), il apparaît nettement que le bailleur principal ne soit pas véritablement en mesure de s'opposer à la sous-location. Ceci d'autant plus que l'accord du bailleur à la sous-location peut être tacite⁵².

47. Art. 230, §5, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

48. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.251 ; B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.859.

49. On peut légitimement s'interroger sur la nature des critères fondant un éventuel veto du bailleur. Son refus reposerait-il sur l'origine supposée du patronyme ou sur le lieu de naissance du candidat sous-locataire ?

50. Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, rapport fait au nom de la commission du Logement, *Doc. Parl. Rég. Brux.-Cap.*, 2016-2017, n° A-488/2, p.117.

51. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.252.

52. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.251 ; B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.859.

Qu'en est-il du respect de la vie privée ? — La législation bruxelloise dispose également que les données d'identification du candidat sous-locataire doivent respecter le prescrit de l'article 200ter du Code bruxellois du Logement. Cette disposition prévoit que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale rédige un document standardisé reprenant les données pouvant être exigées par un bailleur auprès d'un candidat locataire⁵³.

À ce propos, notons que l'obligation de notifier un projet de sous-location reprenant les données d'identification du candidat sous-locataire peut être considérée comme une atteinte à la vie privée. C'est un point de vue notamment défendu par Nicolas Bernard pour lequel le recueil de ces données dans le cadre d'une sous-location ne semble pas justifiable. En effet, pour cet auteur, la communication des données d'identification devrait s'adosser à un objectif légitime et proportionné. Or, un tel objectif ne semble pas pouvoir être rencontré dans le cadre d'une sous-location. Plus encore, la collecte de ces données peut être considérée comme une atteinte à la législation sur la vie privée et à l'article 22 de la Constitution⁵⁴.

Si l'obligation n'est pas respectée ? — Qu'en est-il si le projet de sous-location n'a pas été notifié au bailleur au moins quinze jours avant la conclusion du bail ? Quelles sont les éventuelles sanctions mises à la disposition du bailleur ?

En fait, la législation bruxelloise est muette et ne prévoit aucune sanction en cas de manquement à l'obligation de communiquer le projet de sous-location.

Cela signifie-t-il que le bailleur principal est sans recours ? Certainement pas, car le locataire principal est responsable des éventuels préjudices que la sous-location causerait au patrimoine du bailleur. Le silence du Code bruxellois ne bâillonne donc pas l'application des dispositions générales du droit civil.

④ L'obligation d'informer le sous-locataire

Rappel — Les droits qui peuvent être octroyés au sous-locataire sont limités par l'étendue des droits dont dispose le locataire principal. N'oublions pas les mots déjà cités d'Yvette Merchiers selon laquelle « le preneur principal ne peut conférer plus de droits au sous-locataire qu'il n'en a lui-même »⁵⁵ ; « il ne peut sous-louer que dans la limite de ses droits »⁵⁶.

L'obligation d'informer — C'est pour prévenir toute dissimulation préjudiciable au sous-locataire que le législateur bruxellois impose au locataire principal d'informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits⁵⁷.

53. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juin 2023 instaurant un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur, en exécution de l'article 200ter, §2, du Code bruxellois du Logement (*Moniteur belge*, 13 octobre 2023).

54. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.252.

55. Juge de Paix d'Anderlecht, 10 mars 1988, J.J.P., 1990, p.140, in Y. Merchiers, *Les baux – Le bail en général*, Larcier, 1997, p.289.

56. Y. Merchiers, *Les baux – Le bail en général*, Larcier, 1997, p.289.

57. Art. 230, §5, alinéa 8, du Code bruxellois du Logement.

En spécifiant que l'information doit notamment porter sur la qualité de sous-locataire, le code impose au locataire principal de préciser qu'il est lui-même locataire. Ceci afin d'interdire au locataire principal de se présenter comme bailleur principal, voir comme étant le propriétaire du bien loué⁵⁸.

Point important, cette information doit être faite préalablement à la conclusion du contrat de sous-location⁵⁹. Elle s'ajoute donc aux informations précontractuelles que tout "bailleur" doit communiquer au locataire ou sous-locataire.

La durée du bail de sous-location — La limitation des droits est particulièrement saillante en ce qui concerne la durée du bail de sous-location. Cette limite est clairement exprimée par la législation lorsqu'elle dispose que « la durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir »⁶⁰.

Si cette disposition fait référence à la durée restant à courir c'est parce que, dans l'écrasante majorité des cas, la sous-location commence alors que la durée du bail principal a déjà été entamée. Il faut éviter que l'échéance de la durée de sous-location ne puisse être postérieure à l'échéance de la durée du bail principal. Dans le cas contraire, le locataire principal confèrerait plus de droit qu'il n'en a lui-même.

Lorsque l'obligation d'information n'est pas respectée — La mise en œuvre de l'obligation d'information peut prendre différentes formes. Cependant, le droit civil accordant une place royale aux écrits, le locataire principal veillera à indiquer dans un document probant (daté et signé) les informations concernant la qualité et l'étendue des droits du sous-locataire. Une bonne pratique peut être de reprendre ces informations dans le contrat de bail.

Ceci étant, qu'en est-il en cas de manquement à l'obligation d'information préalable sur la qualité et l'étendue des droits du sous-locataire ? Là-dessus, le Code bruxellois du Logement est muet. Néanmoins, cela ne signifie pas que le sous-locataire est sans recours. Il dispose toujours des moyens propres au droit civil.

D'abord, étant donné la position du sous-locataire, celui-ci ne dispose pas de recours contre le bailleur principal. Les recours dont dispose le sous-locataire ne peuvent être mis en œuvre qu'à l'égard du locataire principal. Ainsi, lorsqu'une prestation est inexécutée par le bailleur principal et que ce manquement est préjudiciable au sous-locataire, celui-ci ne pourra agir qu'envers le locataire principal. Il appartiendra à ce dernier d'exiger du bailleur défaillant qu'il exécute ses obligations. Le locataire principal a donc à l'égard du sous-locataire une réelle obligation de moyen.

Ensuite, point très important, lorsque le bailleur principal met fin au bail principal, les manquements du locataire principal relatifs à son devoir d'information (parce qu'elles étaient erronées, insuffisantes ou omises), n'autorise pas le sous-locataire à se maintenir

58. Rappelons néanmoins que si le locataire principal ne peut pas se revendiquer bailleur principal, il agit bien vis-à-vis du sous-locataire en tant que bailleur. Cette qualité de bailleur est d'ailleurs clairement définie dans la législation bruxelloise comme étant « la personne qui, à quel titre que ce soit, donne un logement en location » (art. 2, §1^{er}, 5°, du Code bruxellois du Logement).

59. Art. 230, §5, alinéa 8, du Code bruxellois du Logement.

60. Art. 230, §5, alinéa 7, du Code bruxellois du Logement.

dans les lieux loués au-delà de l'échéance du bail principal. En revanche, les manquements commis par le locataire principal peuvent être sanctionnés par des dommages et intérêts⁶¹.

Les informations précontractuelles — Au passage, soulignons que les informations que le locataire principal doit préalablement fournir ne se limitent pas à déterminer la qualité et l'étendue des droits du sous-locataire. En effet, en Région de Bruxelles-Capitale, la conclusion d'un bail d'habitation impose au bailleur (et aussi au locataire principal en cas de sous-location) de fournir une série d'autres informations précontractuelles⁶².

Ces informations précontractuelles concernent la description du bien loué, le loyer (qui ne peut pas englober les charges), l'existence de compteurs individuels (pour l'eau, le gaz, l'électricité), l'énumération et l'estimation des charges, le mode de répartition des charges, la remise au sous-locataire du certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB), le mode de gestion de l'immeuble.

5 La sous-location et la résidence principale du preneur

Introduction — L'interdiction d'octroyer au sous-locataire plus de droit que n'en possède le locataire principal prend un tour particulièrement saillant lorsque l'une des parties souhaite affecter le bien loué à sa résidence principale. En effet, étend donné que le logement affecté à la résidence principale du locataire bénéficie d'une protection étoffée, la sous-location conclue dans ce cadre est l'objet de restrictions particulières.

La notion de résidence principale — Le bail conclu par un locataire qui affecte le bien loué à sa résidence principale est un type particulier de bail d'habitation. Il est donc soumis aux règles communes propres à tout bail d'habitation et aussi aux dispositions particulières du Code bruxellois du Logement réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur⁶³.

Quant à la notion de résidence principale, celle-ci se fonde sur une situation de fait, c'est-à-dire la constatation d'une occupation effective dans un logement durant la plus grande partie de l'année. Ainsi, selon le Conseil d'État, « il y a lieu de considérer comme résidence principale le lieu où la personne concernée dispose effectivement d'une habitation, qu'elle apparaît habiter effectivement et qu'il occupe dans l'intention d'y établir sa résidence principale, c'est-à-dire, d'en faire la résidence à partir de laquelle il prend part à la vie sociale, où il se retire pour sa vie privée, où se situe le centre de sa vie familiale et où, s'il exerce une activité à l'extérieur, il revient régulièrement après sa tâche quotidienne et y réside habituellement. »⁶⁴

61. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.863.

62. Art. 217, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

63. Voir chapitre III du titre XI du Code bruxellois du Logement spécifiquement consacré au bail relatif à la résidence principale du locataire.

64. Conseil d'État, Lambrechts, n° 28.317, 30 juin 1987 ; Conseil d'État, François, n° 37.576, 10 septembre 1991 ; Conseil d'État, Panheyzen, n° 52.415, 22 mars 1995 ; Conseil d'État, Smeers et autres, n° 60.752, 4 juillet 1996 ; Conseil d'État De Vlieghe et autres, n° 81.422, 29 juin 1999 ; Conseil d'État, Van Den Bogaert et autres, n° 82.258, 14 septembre 1999.

Selon le Code bruxellois du Logement, l'affectation du bien loué à la résidence principale du locataire nécessite l'accord exprès ou tacite du bailleur⁶⁵.

Un sous-locataire peut également affecter le bien loué à sa résidence principale, pour autant que son bail ait été conclu conformément à l'article 230 du Code bruxellois du Logement⁶⁶.

Le bail de résidence principale, un contrat très encadré — Depuis la loi fédérale de février 1991⁶⁷, le bail relatif à la résidence principale du preneur bénéficie d'un régime particulier. À l'instar des baux commerciaux et des baux à ferme⁶⁸, le bail de résidence principale est donc soumis à des dispositions particulières dont l'objectif affiché est de mieux protéger le locataire.

En ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, la régionalisation du bail d'habitation aura une double conséquence : d'une part, abolir les dispositions fédérales relatives à la résidence principale et, d'autre part, reprendre l'essentiel des règles fédérales dans la nouvelle législation.

Ce contexte étant rappelé, précisons que les dispositions propres aux baux de résidence principale sont particulièrement contraignantes, notamment celles concernant la durée du bail et les modalités de résiliation. Les conditions de constitution d'une garantie locative, les possibilités de révision de loyer et le droit de solliciter une prorogation pour circonstances exceptionnelles sont également strictement réglementés.

De cet état de fait législatif, il découle que le bail de résidence principale bénéficie de droits plus importants et plus contraignants que ceux dont dispose les baux d'habitation lorsqu'ils ne sont pas relatifs à la résidence principale du preneur.

L'interdiction de sous-louer la totalité du bien loué — De ce rapport hiérarchique entre les dispositions propres à la résidence principale du locataire et les autres catégories de baux d'habitation, découle un principe majeur : le locataire principal qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut pas sous-louer celui-ci à un locataire souhaitant y installer sa résidence principale. En effet, s'il passait outre cette interdiction, il cèderait plus de droit qu'il n'en a lui-même.

C'est en tenant compte de ce principe qu'il faut examiner le texte du code bruxellois selon lequel : « le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien »⁶⁹. Dès lors, ajoute la loi, le locataire principal « peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. »⁷⁰

Soulignons également que la doctrine désigne clairement le locataire principal comme seul partie à devoir assumer les conséquences de l'inobservation de ces dispositions impératives. De même, il ne peut se prévaloir de la nullité d'une sous-location irrégulière puisqu'il en est l'auteur fautif⁷¹.

65. Art. 234, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

66. Art. 234, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

67. Cf. Loi du 20 février 1991 (*Moniteur belge*, 22 février 1991).

68. Ces deux catégories de baux disposent chacun d'un régime propre.

69. Art. 230, §5, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

70. Art. 230, §5, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement.

71. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.867.

La dérogation en faveur d'acteurs sociaux — Si le sous-locataire ne peut affecter le bien loué à sa résidence principale — même partiellement —, lorsque le locataire principal n'en fait pas sa résidence principale, il existe une exception. En effet, la loi précise que « lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est dans ce cas plus requis. »⁷²

Cette exception s'applique notamment à une catégorie d'acteurs institutionnels, comme les Agences Immobilières Sociales (AIS). Sont également concernés les CPAS et les communes pour autant que le sous-locataire réponde aux critères définis dans le texte législatif (« personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile »⁷³).

6 La résiliation du bail de sous-location

Introduction — Dans quelles conditions les parties engagées dans un contrat de sous-location peuvent-ils le résilier ? Telle est la question à laquelle nous allons maintenant répondre.

Soulignons toutefois que nous devons établir une différence entre les baux relatifs à un bien que le locataire affecte à sa résidence principale et ceux relatifs à une résidence secondaire. Ceci parce que, dans le premier cas, la durée du bail et les modalités de résiliation sont strictement réglementées par la législation bruxelloise⁷⁴ tandis qu'il n'existe pas de disposition similaire pour les baux de résidence secondaire.

À noter que nous laissons délibérément de côté les dispositions propres au bail d'un logement étudiant⁷⁵ et à la colocation⁷⁶. Rappelons à propos de ces régimes qu'ils sont facultatifs et donc que leur mise en application suppose que les parties y consentent de manière certaine⁷⁷.

72. Art. 230, §5, alinéa 5, du Code bruxellois du Logement.

73. Comme le souligne Nicolas Bernard, cette condition attribuée à la personne du sous-locataire induit que l'exception ici organisée par la législation ne concerne pas tous les occupants de logement mis en location par des opérateurs publics ou associatifs (N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, pp.258-259).

74. Art. 237 à 239 du Code bruxellois du Logement.

75. Art. 253 à 256 du Code bruxellois du Logement.

76. Art. 257 à 261 du Code bruxellois du Logement.

77. Voir à ce sujet les articles 253 (bail étudiant) et 257 (colocation) du Code bruxellois du Logement.

Quand le bien loué ne constitue pas la résidence principale du sous-locataire —

Lorsque nous avons affaire à un bail d'habitation qui n'est pas relatif à un bien affecté à la résidence principale du preneur, la durée du bail est laissée à la libre délibération entre les parties. Il en va de même pour la détermination des conditions de résiliation.

Ceci étant, même si la liberté des parties est ici peu encadrée, il existe néanmoins quelques principes. D'abord, commençons par préciser qu'il n'existe pas de durée minimale à laquelle le bail devrait se conformer⁷⁸. Par contre, le droit civil impose que la durée ne puisse pas être perpétuelle⁷⁹. Ainsi, selon un décret révolutionnaire de 1790, la durée d'un bail ne peut excéder 99 ans⁸⁰. Cette limite s'impose non seulement aux baux conclus pour une durée déterminée mais aussi — et peut être même surtout — pour les baux à durée indéterminée.

À ces dispositions générales, il faut ajouter que la durée d'un bail de sous-location est de toute façon limitée par la durée d'un bail principal restant à courir.

En ce qui concerne les conditions de résiliations d'un bail de résidence secondaire, elles sont également laissées à la libre discrétion des parties. Ce sont donc les modalités stipulées dans le contrat de bail qui s'appliquent lorsque l'une ou l'autre des parties souhaite renoncer à la location.

Pour le bail relatif à la résidence principale du sous-locataire — La durée des baux relatifs à la résidence principale du preneur est strictement encadrée par la législation bruxelloise⁸¹. Ces dispositions s'appliquent également pour les baux de sous-location lorsque le sous-locataire affecte le bien à sa résidence principale.

Cependant, ici aussi, la durée du bail de sous-location ne peut excéder la durée restant à courir du bail principal⁸².

Quant aux modalités de résiliation du bail de sous-location, les parties sont soumises aux mêmes conditions que celle applicable à tout bail de résidence principale⁸³.

7 La résiliation du bail principal

Introduction — Abordons maintenant un autre cas de figure : qu'advient-il du bail de sous-location lorsque le bail principal est résilié par l'action du bailleur principal ou du locataire principal ?

Dans cette situation, nous sommes, une nouvelle fois, confronté au principe énonçant que le locataire principal ne peut pas céder plus de droit qu'il n'en a lui-même. En conséquence, la résiliation du bail principal entraîne *de facto* la fin du bail de sous-location.

78. B. Louveaux, *Le droit du bail — Régime général*, De Boeck, 1993, p.329.

79. Art. 1709 de l'ancien Code civil.

80. Sous la direction de J. Vankerckhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.177.

81. Art. 237 à 239 du Code bruxellois du Logement.

82. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.873.

83. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.873.

Toutefois, la législation bruxelloise dispose que la résiliation du bail principal impose au locataire principal l'exécution de certaines démarches envers le sous-locataire. Celles-ci sont différentes selon que le bail principal est résilié par le bailleur principal ou le locataire principal.

Lorsque le bailleur principal met fin au bail principal — Commençons par examiner les conditions imposées au locataire principal lorsque le bailleur principal met fin au contrat liant ces deux protagonistes.

Le texte législatif dispose que la résiliation du bail par le bailleur principal impose au locataire principal qu'il notifie une copie du renon au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du renon en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal⁸⁴. Cette disposition s'impose à tous les types de baux d'habitation ; peu importe que le bien loué soit affecté à la résidence principale du preneur ou qu'il ne le soit pas.

Nous pouvons constater que le sous-locataire dispose du même délai que celui accordé au locataire principal pour trouver un nouveau logement. Pour le sous-locataire ce délai est toutefois amputé du temps pris par la notification du préavis. Rappelons d'ailleurs que la notification du renon doit être faite dans les quinze jours suivant la réception du préavis. Autrement dit, ce délai de quinze jours pourrait commencer après l'entrée en vigueur du préavis donné par le bailleur principal lorsque la réception du congé a pris du retard (notamment lorsqu'un renon donné par courrier recommandé n'a pas pu être réceptionné au domicile du locataire principal).

Par ailleurs, la législation bruxelloise ne prévoit aucune sanction lorsque l'obligation de notification imposée au locataire principale n'est pas respectée. Cependant, que ce soit du côté du bailleur principal ou du sous-locataire, le préjudice éventuellement subi en raison du manquement commis par le locataire principal peu donné lieu à des dommages et intérêts.

On peut également s'interroger sur les possibilités de recours d'un sous-locataire envers le locataire principal lorsque celui-ci néglige de contester un préavis irrégulier.

Lorsque le locataire principal met fin au bail principal — Dans l'hypothèse où le locataire principal met fin anticipativement au bail principal, celui-ci est tenu de donner un congé de trois mois au sous-locataire. Ce renon doit être accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur principal. Il faut également ajouter qu'une indemnité équivalente à trois mois de loyer est due au sous-locataire. Cette obligation n'est pas applicable à tous les baux d'habitation, mais uniquement aux baux de résidence principale⁸⁵.

Plusieurs remarques peuvent être formulées au sujet de ce deuxième cas de figure. D'abord, soulignons qu'il ne concerne que les baux relatifs à la résidence principale du locataire. Le texte législatif ne précise pas s'il s'agit de la résidence principale du locataire principal ou du sous-locataire. Cependant, étant donné les conditions imposées à la sous-location dans le cadre d'un bail de résidence principale, nous pouvons aisément en conclure qu'il est au moins nécessaire que le logement occupé par le locataire principal concerne sa résidence principale.

84. Art. 230, §5, alinéa 9, du Code bruxellois du Logement.

85. Art. 230, §5, alinéa 10, du Code bruxellois du Logement.

Par ailleurs, le code bruxellois n'envisage le renon donné par le locataire principal que s'il a été notifié anticipativement. N'est donc visé ici que les renons résiliant le contrat principal avant son échéance ou avant l'échéance de l'une de ses prorogations. Faut-il en déduire que la résiliation du bail principal à son échéance par le locataire n'impose pas de renon ? La chose impose que nous gardions en tête que la durée du bail de sous-location ne peut pas excéder la durée du bail principal restant à courir⁸⁶. Autrement dit, la résiliation du bail principal à son échéance implique que le bail de sous-location ait été résilié dans le même mouvement selon les conditions fixées dans le contrat de sous-location.

N'oublions jamais que la résiliation du bail principal oblige le locataire principal à restituer les lieux loués vide de toute occupation. Cela concerne également le sous-locataire.

En ce qui concerne les sanctions encourues en cas de non-respect des dispositions légales, nous renvoyons le lecteur au cas de figure précédent.

Lorsque le bail principal est résilié à l'amiable ou par décision judiciaire — Un bail peut prendre fin par l'effet d'un renon lorsque cette possibilité a été prévue par le bail ou par la loi. Cependant, un bail peut également prendre fin autrement que par l'effet d'un acte unilatéral. Un bail peut également se terminer par un accord amiable conclu entre les parties (acte bilatéral) ou par une décision de justice.

Ces deux cas d'espèce ne sont pas envisagés par le Code bruxellois du Logement. Toutefois, nous pouvons nous rabattre sur l'obligation imposée au locataire principal de restituer le bien loué exempt de toute occupation. Autrement dit, peu importe les conditions dans lesquelles le bail prend fin, le locataire principal a une obligation de résultat.

Soulignons toutefois que lorsque le bail est résilié par voie judiciaire et qu'une expulsion a été autorisée, l'exécution de cette procédure se fera également à l'encontre du sous-locataire. Celui-ci sera tenu de délaisser les lieux loués de la même manière que le locataire principal.

Ceci nonobstant les possibilités de recours que le sous-locataire pourrait éventuellement mettre en œuvre à l'encontre du locataire principal.

86. Art. 230, §5, alinéa 7, du Code bruxellois du Logement.

La sous-location dans la législation wallonne relative au bail d'habitation

Tout d'abord, rappelons qu'en application de la Sixième Réforme de l'État (2014), la réglementation de certaines catégories de baux a été transférée aux régions. C'est ainsi que les entités fédérées sont devenues compétentes pour légiférer en matière de bail d'habitation, de bail commercial et de bail à ferme⁸⁷. Cette régionalisation se concrétisera par l'adoption de législations autonomes (bail d'habitation) ou la modification de législations déjà existantes (bail commercial et bail à ferme).

Dans ce chapitre, nous allons examiner les règles propres à la sous-location envisagée dans le cadre du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Nous laisserons donc délibérément de côté les dispositions propres au bail commercial et au bail à ferme. De même, nous n'aborderons pas la sous-location envisagée dans le cadre de la colocation, ni dans celui du bail glissant.

① La sous-location dans la législation sur le bail d'habitation

Aperçu — Les dispositions régionales wallonnes ont pour particularités de déroger aux principes établis par l'article 1717 de l'ancien Code civil⁸⁸. Par conséquent, la sous-location d'un bail d'habitation n'obéit pas aux mêmes règles que celles applicables pour les baux soumis au droit commun fédéral.

La sous-location dans le Décret wallon du 15 mars 2018 — En Wallonie, la régionalisation du bail d'habitation s'est concrétisée par l'adoption d'un décret dans lequel sont regroupé l'ensemble des dispositions relatives à cette catégorie de baux⁸⁹. C'est dans ce décret et plus précisément en ses articles 47, 48, 52, §2, 60, 61 et 82 que le législateur a inséré les règles propres à la sous-location. La sous-location est également réglementée par les articles 87 et 88 dudit décret pour ce qui concerne le bail glissant.

Qu'est-ce que le bail d'habitation ? — Ceci étant, encore faut-il définir la notion de bail d'habitation. À ce sujet, il faut savoir que cette notion n'existait pas dans la législation fédérale. Cette nouvelle catégorie a été créée par la régionalisation de certains types de baux.

Ainsi, dans le Décret wallon du 15 mars 2018, le bail d'habitation est défini comme étant un « bail relatif à un logement ou une habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou

87. Art. 6, §1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (*Moniteur belge*, 15 août 1980), inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État (*Moniteur belge*, 31 janvier 2014).

88. Rappelons que l'article 1717 de l'ancien Code civil régleme la sous-location dans le cadre du droit commun fédéral.

89. Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (*Moniteur belge*, 28 mars 2018) ; entré en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme »⁹⁰.

Cette définition renvoie donc à la notion d'habitation. En conséquence, ne peuvent pas être considérés comme baux d'habitation les locations occupées comme bureau, atelier, entrepôt, garage, local sportif, salle d'exposition ou de spectacle...⁹¹ Il en va de même pour le bail commercial⁹² et le bail à ferme⁹³ qui sont réglementés par des dispositions particulières ; de ce fait, ils ne peuvent pas être assimilés à des baux d'habitation.

Les habitations légères — Ajoutons quelques mots sur la notion d'habitation légère qui a été insérée dans le Décret wallon du 15 mars 2018 pour compléter sa définition du bail d'habitation⁹⁴. Pour décrire cette forme singulière d'habitat, reprenons les mots de Nicolas Bernard selon lequel « qu'ils soient mobiles (caravanes, tiny houses, mobilhomes, certaines péniches, ...) ou non (yourtes, cabanes, chalets, containers, ...), ces habitats atypiques sont portés par des particuliers désireux de se construire leur propre solution de logement »⁹⁵.

En insérant l'habitation légère dans le Décret wallon du 15 mars 2018, le législateur a donné un cadre juridique aux locataires de ces habitats atypiques. En conséquence, s'ils sont loués pour servir d'habitation au locataire, le bail est réglementé par la législation wallonne.

Les exceptions — Les conventions d'occupation à titre précaire ne peuvent pas davantage être assimilées à des baux d'habitation⁹⁶⁻⁹⁷. C'est également le cas des logements mis à disposition par application d'un contrat de travail ou d'un contrat de services. Sauf, si le logement fait l'objet d'un contrat spécifique.

Les catégories de baux d'habitation — Quant au bail d'habitation lui-même, il s'agit d'une notion générique regroupant différents types de baux : le bail de résidence principale, le bail de résidence secondaire, le bail de logement étudiant, la colocation et le bail glissant.

90. Art. 2, 1°, du Décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

91. Ces biens loués restent aujourd'hui encore soumis aux dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles de l'ancien Code civil (art. 1714 à 1762bis).

92. Le bail commercial est toujours régi par les règles particulières aux baux commerciaux de l'ancien Code civil (livre III, titre VIII, chapitre II, section 2bis, de l'ancien Code civil) ; ces règles ont toutefois été modifiées par le Décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil (Moniteur belge, 28 mars 2018).

93. Le bail à ferme est toujours régi par les règles particulières aux baux à ferme de l'ancien Code civil (livre III, titre VIII, chapitre II, section 3, de l'ancien Code civil) ; ces règles ont toutefois été modifiées par le Décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme (Moniteur belge, 8 novembre 2019).

94. Art. 28 du Décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère (Moniteur belge, 11 juillet 2019).

95. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.307.

96. Voir sur le thème N. Bernard (avec la collaboration d'U. Carnoy, M. Krislova et X. Rolin), *Les occupations précaires : guide juridique et pratique*, Bruxelles, Larcier, Jurimpratique, 2/2017.

97. « À la différence du bail, l'occupation précaire n'offre aucune garantie de durée ou de stabilité : ce n'est pas tant la durée que le caractère éminemment provisoire de l'occupation qui résulte d'une simple tolérance qui fait la différence entre le bail et l'occupation précaire. Dans ce cas, l'occupation résulte d'une pure tolérance du propriétaire qui n'assume donc pas l'obligation positive de procurer à l'occupant la jouissance de la chose louée » (B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p.83).

② La faculté de sous-louer

Petit rappel — L'article 1717 de l'ancien Code civil dispose que la sous-location est autorisée, mais qu'elle peut toutefois être interdite moyennant une stipulation insérée dans le contrat de bail ou dans tout autre document prouvant l'accord des parties.

Quels sont les premiers mots du Décret wallon du 15 mars 2018 — À l'entame des dispositions réglant la sous-location, il est prescrit que « La sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur »⁹⁸. Le texte du Décret wallon est ici sans équivoque et donc la sous-location est par principe interdite à moins que le bailleur ne l'autorise.

L'accord du bailleur doit être écrit — Le Décret wallon précise que l'accord du bailleur doit être écrit. Dès lors, dans le cadre d'un bail d'habitation et par contraste avec la législation bruxelloise, l'accord du bailleur concernant le droit de sous-louer ne peut pas être tacite.

Le législateur wallon impose donc une stipulation expresse. Celle-ci doit donc énoncer formellement, complètement son autorisation et son prescrit ne peut prêter à aucune contestation.

Rappelons au passage qu'en ce qui concerne un accord tacite, il s'agit d'une stipulation non formellement exprimée et sous-entendue. Le caractère tacite d'un acquiescement peut se déduire de la conclusion d'actes juridiques ou de l'exécution d'actes matériels. Dans le cas présent, l'accord tacite à la sous-location n'est pas permis.

L'accord doit être préalable ? — Le Décret wallon prévoit également que l'accord du bailleur doit être donné préalablement à la mise en sous-location du bien loué.

Dès lors, une sous-location faite sans accord préalable du bailleur principal est susceptible d'être contestée. Dans ce cas, le bail de sous-location pourrait être annulé et le locataire principal s'exposerait aux recours que le sous-locataire serait légitime à intenter contre lui.

③ L'obligation d'informer le sous-locataire

Rappel — Les droits qui peuvent être octroyés au sous-locataire sont limités par l'étendue des droits dont dispose le locataire principal. N'oublions pas les mots déjà cités d'Yvette Merchiers selon laquelle « le preneur principal ne peut conférer plus de droits au sous-locataire qu'il n'en a lui-même »⁹⁹ ; « il ne peut sous-louer que dans la limite de ses droits »¹⁰⁰.

L'obligation d'informer — C'est pour prévenir toute dissimulation préjudiciable au sous-locataire que le législateur wallon impose au locataire principal d'informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits¹⁰¹.

98. Art. 47, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

99. Juge de Paix d'Anderlecht, 10 mars 1988, J.J.P., 1990, p.140, in Y. Merchiers, *Les baux – Le bail en général*, Larcier, 1997, p.289.

100. Y. Merchiers, *Les baux – Le bail en général*, Larcier, 1997, p.289.

101. Art. 47, alinéa 5, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

En spécifiant que l'information doit notamment porter sur la qualité de sous-locataire, le code impose au locataire principal de préciser qu'il est lui-même locataire. Ceci afin d'interdire au locataire principal de se présenter comme bailleur principal, voire comme étant le propriétaire du bien loué¹⁰².

Point important, cette information doit être faite préalablement à la conclusion du contrat de sous-location¹⁰³. Elle constitue donc une information précontractuelle qui doit être communiquée au sous-locataire.

La durée du bail de sous-location — La limitation des droits est particulièrement saillante en ce qui concerne la durée du bail de sous-location. Cette limite est clairement exprimée par la législation lorsqu'elle dispose que « la durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir »¹⁰⁴.

Si cette disposition fait référence à la durée restant à courir c'est parce que, dans l'écrasante majorité des cas, la sous-location commence alors que la durée du bail principal a déjà été entamée. Il faut éviter que l'échéance de la durée de sous-location ne puisse être postérieure à l'échéance de la durée du bail principal. Dans le cas contraire, le locataire principal confèrerait plus de droit qu'il n'en a lui-même.

Lorsque l'obligation d'information n'est pas respectée — La mise en œuvre de l'obligation d'information peut prendre différentes formes. Cependant, le droit civil accordant une place royale aux écrits, le locataire principal veillera à indiquer dans un document probant (daté et signé) les informations concernant la qualité et l'étendue des droits du sous-locataire. Une bonne pratique peut être de reprendre ces informations dans le contrat de bail.

Ceci étant, qu'en est-il en cas de manquement à l'obligation d'information préalable sur la qualité et l'étendue des droits du sous-locataire ? Là-dessus, le Décret wallon est muet. Néanmoins, cela ne signifie pas que le sous-locataire est sans recours. Il dispose toujours des moyens propres au droit civil.

D'abord, étant donné la position du sous-locataire, celui-ci ne dispose pas de recours contre le bailleur principal. Les recours dont dispose le sous-locataire ne peuvent être mis en œuvre qu'à l'égard du locataire principal. Ainsi, lorsqu'une prestation est inexécutée par le bailleur principal et que ce manquement est préjudiciable au sous-locataire, celui-ci ne pourra agir qu'envers le locataire principal. Il appartiendra à ce dernier d'exiger du bailleur défaillant qu'il exécute ses obligations. Le locataire principal a donc à l'égard du sous-locataire une réelle obligation de moyen.

Par ailleurs, en l'absence des informations préalables, le sous-locataire est fondé à les obtenir via une action en justice, éventuellement sous sanction d'une astreinte¹⁰⁵.

Ensuite, point très important, lorsque le bailleur principal met fin au bail principal, les manquements du locataire principal relatifs à son devoir d'information (parce qu'elles étaient erronées, insuffisantes ou omises), n'autorise pas le sous-locataire à se maintenir

102. Rappelons néanmoins que si le locataire principal ne peut pas se revendiquer bailleur principal, il agit bien vis-à-vis du sous-locataire en tant que bailleur.

103. Art. 47, alinéa 5, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

104. Art. 47, alinéa 4, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

105. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.862.

dans les lieux loués au-delà de l'échéance du bail principal. En revanche, les manquements commis par le locataire principal peuvent être sanctionnés par des dommages et intérêts¹⁰⁶.

Les informations précontractuelles — Au passage, soulignons que les informations que le locataire principal doit préalablement fournir ne se limitent pas à déterminer la qualité et l'étendue des droits du sous-locataire. En effet, en Région wallonne, la conclusion d'un bail d'habitation impose au bailleur (et aussi au locataire principal en cas de sous-location) de fournir une série d'autres informations précontractuelles¹⁰⁷.

Ces informations précontractuelles concernent le montant du loyer hors charges, le caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles, le montant et la nature des charges communes éventuelles, le montant et la nature des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire.

④ La sous-location et la résidence principale du preneur

Introduction — L'interdiction d'octroyer au sous-locataire plus de droit que n'en possède le locataire principal prend un tour particulièrement saillant lorsque l'une des parties souhaite affecter le bien loué à sa résidence principale. En effet, étend donné que le logement affecté à la résidence principale du locataire bénéficie d'une protection étoffée, la sous-location conclue dans ce cadre fait l'objet de restrictions particulières.

La notion de résidence principale — Le bail conclu par un locataire qui affecte le bien loué à sa résidence principale est un type particulier de bail d'habitation. Il est donc soumis aux règles communes propres à tout bail d'habitation et aussi aux dispositions particulières du Décret wallon du 15 mars 2018 réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur¹⁰⁸.

Quant à la notion de résidence principale, celle-ci se fonde sur une situation de fait, c'est-à-dire la constatation d'une occupation effective dans un logement durant la plus grande partie de l'année. Ainsi, selon le Conseil d'État, « il y a lieu de considérer comme résidence principale le lieu où la personne concernée dispose effectivement d'une habitation, qu'elle apparaît habiter effectivement et qu'il occupe dans l'intention d'y établir sa résidence principale, c'est-à-dire, d'en faire la résidence à partir de laquelle il prend part à la vie sociale, où il se retire pour sa vie privée, où se situe le centre de sa vie familiale et où, s'il exerce une activité à l'extérieur, il revient régulièrement après sa tâche quotidienne et y réside habituellement »¹⁰⁹.

Selon le Décret wallon, l'affectation du bien loué à la résidence principale du locataire nécessite l'accord exprès ou tacite du bailleur¹¹⁰.

106. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.863.

107. Art. 5 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

108. Voir chapitre III (art. 52 à 64) du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation spécifiquement consacré au bail relatif à la résidence principale du locataire.

109. Conseil d'État, Lambrechts, n° 28.317, 30 juin 1987 ; Conseil d'État, François, n° 37.576, 10 septembre 1991 ; Conseil d'État, Panheyzen, n° 52.415, 22 mars 1995 ; Conseil d'État, Smeers et autres, n° 60.752, 4 juillet 1996 ; Conseil d'État De Vlieghe et autres, n° 81.422, 29 juin 1999 ; Conseil d'État, Van Den Bogaert et autres, n° 82.258, 14 septembre 1999.

110. Art. 52, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Un sous-locataire peut également affecter le bien loué à sa résidence principale, pour autant que son bail ait été conclu conformément à l'article 47 du Décret wallon¹¹¹ et dans les limites imposées par l'article 60 du même décret.

Le bail de résidence principale, un contrat très encadré — Depuis la loi fédérale de février 1991¹¹², le bail relatif à la résidence principale du preneur bénéficie d'un régime particulier. À l'instar des baux commerciaux et des baux à ferme¹¹³, le bail de résidence principale est donc soumis à des dispositions particulières dont l'objectif affiché est de mieux protéger le locataire.

En ce qui concerne la Région wallonne, la régionalisation du bail d'habitation aura la double conséquence : d'une part, abolir les dispositions fédérales relatives à la résidence principale et, d'autre part, reprendre l'essentiel des règles fédérales dans la nouvelle législation.

Ce contexte étant rappelé, précisons que les dispositions propres aux baux de résidence principale sont particulièrement contraignantes, notamment celles concernant la durée du bail et les modalités de résiliation. Les conditions de constitution d'une garantie locative, les possibilités de révision de loyer et le droit de solliciter une prorogation pour circonstances exceptionnelles sont également strictement réglementés.

De cet état de fait législatif, il découle que le bail de résidence principale bénéficie de droits plus importants et plus contraignants que ceux dont dispose les baux d'habitation lorsqu'ils ne sont pas relatifs à la résidence principale du preneur.

L'interdiction de sous-louer la totalité du bien loué — De ce rapport hiérarchique entre les dispositions propres à la résidence principale du locataire et les autres catégories de baux d'habitation, découle un principe majeur : le locataire principal qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut pas sous-louer celui-ci à un locataire souhaitant y installer sa résidence principale. En effet, s'il passait outre cette interdiction, il cèderait plus de droit qu'il n'en a lui-même.

C'est en tenant compte de ce principe qu'il faut examiner le texte du Décret wallon selon lequel : « Le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire. »¹¹⁴ Dès lors, ajoute la loi, le locataire principal « peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale »¹¹⁵.

Soulignons également que la doctrine désigne clairement le locataire principal comme seul partie à devoir assumer les conséquences de l'inobservation de ces dispositions impératives. De même, il ne peut se prévaloir de la nullité d'une sous-location irrégulière puisqu'il en est l'auteur fautif¹¹⁶.

111. Art. 52, §2, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

112. Cf. Loi du 20 février 1991 (*Moniteur belge*, 22 février 1991).

113. Ces deux catégories de baux disposent chacun d'un régime propre.

114. Art. 47, alinéa 2, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ; cette disposition est également confirmée par l'article 60, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

115. Art. 60, §1^{er}, alinéa 2, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

116. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.867.

La dérogation en faveur d'acteurs sociaux — Si le sous-locataire ne peut affecter le bien loué à sa résidence principale — même partiellement —, lorsque le locataire principale n'en fait pas sa résidence principale, il existe une exception. En effet, la loi précise que « lorsque le preneur est un opérateur immobilier au sens du Code wallon de l'habitation durable, une association sans but lucratif ou une fondation d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ou une Société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien dans sa totalité à une ou plusieurs personnes physiques à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous louer le bien à cette fin. Le bailleur est informé dès la signature du contrat. »¹¹⁷

Cette exception s'applique notamment à une catégorie d'acteurs institutionnels, comme les Agences Immobilières Sociales (AIS). Sont également concernés les CPAS et les communes. Ceci pour autant que le sous-locataire réponde aux critères définis dans le texte législatif (« personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile »¹¹⁸).

5 La résiliation du bail de sous-location

Introduction — Dans quelles conditions les parties engagées dans un contrat de sous-location peuvent-ils le résilier ? Telle est la question à laquelle nous allons maintenant répondre.

Soulignons toutefois que nous devons établir une différence entre les baux relatifs à un bien que le locataire affecte à sa résidence principale et ceux relatifs à une résidence secondaire. Ceci parce que, dans le premier cas, la durée du bail et les modalités de résiliation sont strictement réglementées par la législation wallonne¹¹⁹ tandis qu'il n'existe pas de disposition similaire pour les baux de résidence secondaire.

À noter que nous laissons délibérément de côté les dispositions propres au bail d'un logement étudiant¹²⁰ que nous examinerons plus loin dans le présent chapitre.

Quand le bien loué ne constitue pas la résidence principale du sous-locataire — Lorsque nous avons affaire à un bail d'habitation qui n'est pas relatif à un bien affecté à la résidence principale du preneur, la durée du bail est laissée à la libre délibération entre les parties. Il en va de même pour la détermination des conditions de résiliation.

117. Art. 47, alinéa 3, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

118. Comme le souligne Nicolas Bernard, cette condition attribuée à la personne du sous-locataire induit que l'exception ici organisée par la législation ne concerne pas tous les occupants de logement mis en location par des opérateurs publics ou associatifs (N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, pp. 258-259).

119. Art. 55 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

120. Art. 80 à 82 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Ceci étant, même si la liberté des parties est ici peu encadrée, il existe néanmoins quelques principes. D’abord, commençons par préciser qu’il n’existe pas de durée minimale à laquelle le bail devrait se conformer¹²¹. Par contre, le droit civil impose que la durée ne puisse pas être perpétuelle¹²². Ainsi, selon un décret révolutionnaire de 1790, la durée d’un bail ne peut excéder 99 ans¹²³. Cette limite s’impose non seulement aux baux conclus pour une durée déterminée mais aussi — et peut être même surtout — pour les baux à durée indéterminée.

À ces dispositions générales, il faut ajouter que la durée d’un bail de sous-location est de toute façon limitée par la durée d’un bail principal restant à courir.

En ce qui concerne les conditions de résiliations d’un bail de résidence secondaire, elles sont également laissées à la libre discrétion des parties. Ce sont donc les modalités stipulées dans le contrat de bail qui s’appliquent lorsque l’une ou l’autre des parties souhaite renoncer à la location.

Pour le bail relatif à la résidence principale du sous-locataire — La durée des baux relatifs à la résidence principale du preneur est strictement encadrée par la législation wallonne¹²⁴. Ces dispositions s’appliquent également pour les baux de sous-location lorsque le sous-locataire affecte le bien à sa résidence principale.

Cependant, ici aussi, la durée du bail de sous-location ne peut excéder la durée restant à courir du bail principal¹²⁵.

Quant aux modalités de résiliation du bail de sous-location, les parties sont soumises aux mêmes conditions que celle applicable à tout bail de résidence principale¹²⁶.

6 La résiliation du bail principal

Introduction — Abordons maintenant un autre cas de figure : qu’advient-il du bail de sous-location lorsque le bail principal est résilié par l’action du bailleur principal ou du locataire principal ?

Dans cette situation, nous sommes, une nouvelle fois, confronté au principe énonçant que le locataire principal ne peut pas céder plus de droit qu’il n’en a lui-même. En conséquence, la résiliation du bail principal entraîne *de facto* la fin du bail de sous-location.

Toutefois, la législation bruxelloise dispose que la résiliation du bail principal impose au locataire principal l’exécution de certaines démarches envers le sous-locataire. Celles-ci sont différentes selon que le bail principal est résilié par le bailleur principal ou le locataire principal.

121. B. Louveaux, *Le droit du bail — Régime général*, De Boeck, 1993, p.329.

122. Art. 1709 de l’ancien Code civil.

123. Sous la direction de J. Vankerckhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.177.

124. Art. 55 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation.

125. Art. 47, alinéa 4, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation.

126. Art. 52, §2, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation.

Lorsque le bailleur principal met fin au bail principal — Commençons par examiner les conditions imposées au locataire principal lorsque le bailleur principal met fin au contrat liant ces deux protagonistes.

Le texte législatif dispose que la résiliation du bail par le bailleur principal impose au locataire principal qu'il notifie, par lettre recommandée, une copie du renon au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du renon en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal¹²⁷. Cette disposition s'impose à tous les types de baux d'habitation ; peu importe que le bien loué soit affecté à la résidence principale du preneur ou qu'il ne le soit pas.

Nous pouvons constater que le sous-locataire dispose du même délai que celui accordé au locataire principal pour trouver un nouveau logement. Pour le sous-locataire ce délai est toutefois amputé du temps pris par la notification du préavis. Rappelons que la notification du renon doit être faite dans les quinze jours suivant la réception du préavis. Autrement dit, ce délai de quinze jours pourrait commencer après l'entrée en vigueur du préavis donné par le bailleur principal lorsque la réception du congé a pris du retard (notamment lorsque le renon donné par courrier recommandé n'a pas pu être réceptionné au domicile du locataire principal).

Par ailleurs, la législation wallonne ne prévoit aucune sanction lorsque l'obligation de notification imposée au locataire principal n'est pas respectée. Cependant, que ce soit du côté du bailleur principal ou du sous-locataire, le préjudice éventuellement subi en raison du manquement commis par le locataire principal peu donné lieu à des dommages et intérêts¹²⁸.

On peut également s'interroger sur les possibilités de recours d'un sous-locataire envers le locataire principal lorsque celui-ci néglige de contester un préavis irrégulier.

Lorsque le locataire principal met fin au bail principal — Dans l'hypothèse où le locataire principal met fin anticipativement au bail principal, celui-ci est tenu de donner un congé de trois mois au sous-locataire. Ce renon doit être accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur principal. Il faut également ajouter qu'une indemnité équivalente à trois mois de loyer est due au sous-locataire. Cette obligation est applicable à tous les baux d'habitation¹²⁹.

Plusieurs remarques peuvent être formulées au sujet de ce deuxième cas de figure. D'abord, soulignons que contrairement à la législation bruxelloise qui limitait cette obligation aux seuls baux de résidence principale, le Décret wallon l'impose à tous les baux d'habitation.

Par ailleurs, le Décret wallon n'envisage le renon donné par le locataire principal que s'il a été notifié anticipativement. N'est donc visé ici que les renons résiliant le contrat principal avant son échéance ou avant l'échéance de l'une de ses prorogations. Faut-il en déduire que la résiliation du bail principal à son échéance par le locataire n'impose pas de renon ? La chose impose que nous gardions en tête que la durée du bail de sous-location ne peut pas excéder la durée du bail principal restant à courir¹³⁰. Autrement dit, la résiliation du bail

127. Art. 47, alinéa 6, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

128. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, pp. 265-266.

129. Art. 47, alinéa 7, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

130. Art. 47, alinéa 4, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

principal à son échéance implique que le bail de sous-location ait été résilié dans le même mouvement selon les conditions fixées dans le contrat de sous-location.

N'oublions jamais que la résiliation du bail principal oblige le locataire principal à restituer les lieux loués vide de toute occupation. Cela concerne également le sous-locataire.

En ce qui concerne les sanctions encourues en cas de non-respect des dispositions légales, nous renvoyons le lecteur au cas de figure précédent.

Lorsque le bail principal est résilié à l'amiable ou par décision judiciaire — Un bail peut prendre fin par l'effet d'un renon lorsque cette possibilité a été prévue par le bail ou par la loi. Cependant, un bail peut également prendre fin autrement que par l'effet d'un acte unilatéral. Un bail peut également se terminer par un accord amiable conclu entre les parties (acte bilatéral) ou par une décision de justice.

Ces deux cas d'espèce ne sont pas envisagés par le Décret wallon. Toutefois, nous pouvons nous rabattre sur l'obligation imposée au locataire principal de restituer le bien loué exempt de toute occupation. Autrement dit, peu importe les conditions dans lesquelles le bail prend fin, le locataire principal a une obligation de résultat.

Soulignons toutefois que lorsque le bail est résilié par voie judiciaire et qu'une expulsion a été autorisée, l'exécution de cette procédure se fera également à l'encontre du sous-locataire. Celui-ci sera tenu de délaisser les lieux loués de la même manière que le locataire principal.

Ceci nonobstant les possibilités de recours que le sous-locataire pourrait éventuellement mettre en œuvre à l'encontre du locataire principal.

7 Dispositions propres au bail d'un logement étudiant

Introduction — La législation wallonne relative au bail d'habitation se distingue par une disposition particulière prise à l'égard des étudiants. Il s'agit d'une disposition autorisant la sous-location d'un logement d'étudiant lorsque celui-ci est amené à s'éloigner de son lieu habituel d'étude. On songe, par exemple, à un séjour Erasmus ou similaire, à un stage, etc¹³¹. Par contre, selon les commentaires, le retour chez les parents, un départ vers un couvent ou vers un autre lieu pour la préparation des examens n'ouvre pas le droit à la sous-location¹³².

La durée de l'éloignement — Selon le Décret wallon, l'étudiant est autorisé à sous-louer le logement qu'il occupe s'il est amené à devoir s'éloigner de son lieu d'étude habituel pendant une durée de un mois au moins. Il doit apporter la preuve de cet éloignement¹³³.

131. B. Kohl et C. Baré, *Les nouvelles formes de bail en Région Wallonne : le bail de colocation, le bail étudiant et le bail glissant*, in sous la direction de B. Kohl, *La réforme du bail en région wallonne*, Larcier, 2019, p.83 ; N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.505.

132. Projet de Décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc. Parl. w.*, 2017-2018, n°985/1, p.20.

133. Art. 82, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

L'obligation de prévenir le bailleur — Pour mettre en œuvre son droit de sous-louer, l'étudiant doit notifier au bailleur son projet de sous-location. Celui-ci doit être envoyé au bailleur par lettre recommandée¹³⁴.

La législation wallonne ne précise pas ce que doit contenir ce projet de sous-location. Elle ne détermine pas davantage quand la notification doit être faite.

L'accord du bailleur — À l'entame de l'article 80 du Décret wallon, il est spécifié que l'accord du bailleur peut être explicite ou présumé. Plus loin, le texte précise que l'accord du bailleur est présumé donné si, dans les deux mois suivant la notification du projet de sous-location, il n'a pas manifesté son refus¹³⁵.

Le refus du bailleur, pour autant qu'il ne soit pas discriminatoire, est laissé à son entière discrétion. Il n'a donc pas à se justifier.

Par ailleurs, étant donné que l'accord du bailleur est présumé s'il n'a pas exprimé son refus dans les deux mois de la notification du projet de sous-location, cela signifie-t-il que cette notification doit être faite au moins deux mois avant la mise en œuvre de la sous-location ? À cette question, le texte wallon ne répond pas. Cependant, l'étudiant prudent veillera à respecter un délai suffisant entre l'envoi du recommandé portant le projet de sous-location et le début effectif de la sous-location.

Le sous-locataire doit être un étudiant — La législation wallonne exige que le sous-locataire soit lui-même un étudiant¹³⁶.

Le régime applicable au bail de sous-location — Dans leur rapport respectif, le locataire principal et le sous-locataire sont soumis aux dispositions du chapitre V du Décret wallon¹³⁷. Ce chapitre est spécifiquement consacré au bail d'un logement étudiant

La durée du bail de sous-location — Reprenant une règle propre à toute sous-location, la législation wallonne rappelle que la durée du bail de sous-location ici considéré ne peut excéder la durée du bail principal¹³⁸.

L'information préalable du sous-locataire — Étant donné que le locataire principal ne peut concéder plus de droit qu'il n'en dispose lui-même, celui-ci est tenu d'informer le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail principal restant à courir¹³⁹.

Lorsque le bail principal est résilié — Lorsque le locataire principal met fin anticipativement au bail principal, il notifie son renon simultanément au bailleur et au sous-locataire¹⁴⁰.

La responsabilité du locataire principal — Le locataire principal répond seul, vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire, des conséquences de l'inobservation des dispositions de l'article 80 du Décret wallon¹⁴¹.

134. Art. 82, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

135. Art. 82, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

136. Art. 82, §1^{er}, alinéa 2, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

137. Art. 82, §1^{er}, alinéa 3, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

138. Art. 82, §2, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

139. Art. 82, §2, alinéa 2, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

140. Art. 82, §2, alinéa 3, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

141. Art. 82, §3, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Conclusion

De Ronald Reagan¹⁴² et Margaret Thatcher¹⁴³ à Javier Milei¹⁴⁴, les principaux promoteurs de la pensée néolibérale ont tous fustigé l'interventionnisme de l'État dans la vie économique. Pour eux, il ne s'agit pas seulement de dénoncer le poids des dépenses publiques et des impôts, mais surtout de démanteler les politiques sociales qui, en "assistant" les laissés-pour-compte, freinent la marche harmonieuse de la société vers la prospérité. N'oublions pas que les néolibéraux ont une approche naturaliste des "lois économiques" faisant de l'économie un organisme autorégulateur tendant naturellement à l'équilibre pour autant que le libre jeu des acteurs économiques ne soit pas perturbé par quelques externalités.

Ceci dit, ce qui distingue le néolibéralisme, ce n'est pas que l'État doit s'abstenir d'agir, mais qu'il doit avoir un rôle actif en levant les entraves qui pourraient troubler le fragile équilibre de la vie économique.

C'est justement parce que l'État n'a pas à être un acteur passif que le néolibéralisme s'est aujourd'hui caractérisé par cet extraordinaire paradoxe alliant une vibrante dénonciation de la bureaucratie tout en noyant les institutions sous de croissantes et lourdes contraintes administratives. Ainsi, de rapports en évaluations, de benchmarking en ranking, c'est tous les acteurs économiques qui, de l'infirmière au travailleur social, du boulanger au maçon, de l'artisan à l'agriculteur, de l'artiste au programmeur, croulent sous une paperasserie aussi contraignante qu'inutile.

C'est donc sans surprise que cet avènement d'une "société du contrôle" tende à répandre sa logique formaliste dans les alinéas de nos textes législatifs. Ainsi en est-il de cette obligation imposée par le législateur bruxellois au locataire principal l'enjoignant de produire un projet de sous-location à son bailleur. Quelle est la logique qui sous-tend cette obligation alors que le principe de la sous-location est de ne pas établir de continuité juridique entre le bailleur principal et le sous-locataire ?

Quelle soit consciemment décidée ou, plus subtilement, induite par l'esprit du temps, n'est-ce pas le signe d'une tendance à vouloir contrôler ? N'est-ce pas chercher à inscrire jusqu'à la sous-location dans cette volonté de maîtrise qui pousse les bailleurs à réclamer toujours plus d'informations personnelles sur les candidats locataires ?

Pour comprendre cette tendance, peut-être faudrait-il analyser la bureaucratisation du monde non pas comme le propre d'une emprise étatique, mais comme émanant par capillarité ascendante d'acteurs économiques privés. Ceux-là même que la doxa néolibérale qualifie de rationnels et d'efficaces, sans jamais être capable de l'envisager en tant que porteur d'une logique bureaucratique.

142- Ronald Reagan (1911-2004) a été Président des États-Unis du 20 janvier 1981 au 20 janvier 1989.

143. Margaret Thatcher (1925-2013) a été Première ministre du Royaume-Uni du 4 mai 1979 au 28 novembre 1990.

144. Javier Milei (né en 1970) est devenu Président de l'Argentine depuis le 10 décembre 2023.

L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective. Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- ♦ Promotion des droits sociaux
- ♦ Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- ♦ Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.

Elle est agréée comme service juridique de 1^{ère} ligne par la FWB.