

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2010-2011

---

30 MAI 2011

---

## Proposition de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne le droit au bail des conjoints et des cohabitants légaux ou de fait

(Déposée par Mme Sabine de Bethune et M. Peter Van Rompuy)

---

### DÉVELOPPEMENTS

---

La présente proposition de loi reprend le texte d'une proposition de loi qui a été déposée à la Chambre des représentants le 11 octobre 2010 (doc. Chambre, n° 53-0339/001 - SE 2010).

1. La loi du 28 mars 2007 (*Moniteur belge* du 8 mai 2007) a introduit une forme de poursuite du bail au bénéficiaire tant du conjoint survivant (article 745bis, § 3, du Code civil) que du cohabitant légal survivant (article 745octies, § 1<sup>er</sup>, du Code civil). Ce dernier acquiert seul, à l'exclusion de tous les autres héritiers, le droit au bail de l'immeuble qui servait de résidence commune à l'ouverture de la succession du défunt.

Le CD&V estimait qu'il s'agissait d'un pas dans la bonne direction, à savoir la prolongation du cadre normal dans lequel les partenaires ont vécu jusque-là, y compris pour les cohabitants légaux. Auparavant, le droit au bail n'était attribué au conjoint survivant que d'une manière particulièrement complexe, c'est-à-dire par l'usufruit que ce dernier acquérait *ab intestat* sur le droit au bail (1). En l'absence de disposition de droit successoral, le partenaire cohabitant légal survivant était complètement évincé.

2. La loi du 28 mars 2007 n'apporte toutefois qu'une solution inefficace et fragmentaire. De plus, elle présente certaines lacunes.

---

(1) Voir K. Vanhove et C. Castelein, «Tijd om te verhuizen? Bescherming van de gehuurde gezinswoning op crisismomenten binnen het huwelijk en de wettelijke samenwoning», *TPR*, 2003, p. 1602, n<sup>os</sup> 63 e.s.

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2010-2011

---

30 MEI 2011

---

## Wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat het recht op huur van echtgenoten en van wettelijk en feitelijk samenwonenden betreft

(Ingediend door mevrouw Sabine de Bethune en de heer Peter Van Rompuy)

---

### TOELICHTING

---

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van een wetsvoorstel dat ingediend werd in de Kamer van volksvertegenwoordigers op 11 oktober 2010 (stuk Kamer, nr. 53-0339/001 - BZ 2010).

1. De wet van 28 maart 2007 (*Belgisch Staatsblad* van 8 mei 2007) voerde een vorm van voortzetting van de huur in ten voordele van de langstlevende echtgenoot (artikel 745bis, § 3, van het Burgerlijk Wetboek), alsook van de langstlevende wettelijke samenwonende (artikel 745octies, § 1, van het Burgerlijk Wetboek). Die verkrijgt voortaan als enige, met uitsluiting van alle andere erfgenamen, het recht op huur van het onroerend goed dat bij het openvallen van de nalatenschap van de overledene tot gemeenschappelijke verblijfplaats dient.

Voor CD&V was dat een stap in de goede richting, namelijk de handhaving van het normale kader waarin de partners tot dusver hebben geleefd ook bij wettelijk samenwonenden. Voorheen kwam het recht op huur slechts toe aan de langstlevende echtgenoot op een bijzonder omslachtige wijze, namelijk door het vruchtgebruik dat hij *ab intestato* op het huurrecht verwierf (1). De langstlevende wettelijk samenwonende viel, bij gebrek aan erfrecht, helemaal uit de boot.

2. De wet van 28 maart 2007 biedt echter een ondoelmatige en slechts een fragmentaire oplossing. Daarenboven vertoont ze een aantal lacunes.

---

(1) Zie K. Vanhove en C. Castelein, «Tijd om te verhuizen? Bescherming van de gehuurde gezinswoning op crisismomenten binnen het huwelijk en de wettelijke samenwoning», *TPR*, 2003, p. 1602, nr. 63 e.v.

*Premièrement*, la formulation du régime du droit au bail étant imprécise, celui-ci donne lieu à un plus grand nombre de contestations.

L'article 745octies, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code civil s'énonce comme suit : « Le cohabitant légal survivant recueille seul, à l'exclusion de tous les autres héritiers, le droit au bail relatif à l'immeuble affecté à la résidence commune de la famille au moment de l'ouverture de la succession du cohabitant légal prédécédé et recueille l'usufruit des meubles qui le garnissent. » S'agit-il d'une protection réservataire ou non ? Il semble que oui, à en croire la formulation absolue de l'article. La règle de protection figure pourtant dans le droit successoral *ab intestat*, ce qui signifie qu'il peut y être dérogé par testament. Le conjoint survivant pourrait donc se voir privé de la protection (1).

En outre, la protection peut aussi être contournée au moyen d'un bail *intuitu personae*. La loi part du principe que le contrat de louage n'est point résolu par la mort du preneur (article 1742 du Code civil). Cette règle revêt toutefois un caractère supplétif et l'on peut y déroger dans le bail (2).

*Deuxièmement*, le droit au bail ne s'applique pas au partenaire cohabitant de fait qui n'a pas participé à la conclusion du bail. La doctrine estime majoritairement que l'article 215 du Code civil ne s'applique pas à la cohabitation de fait (3). Ce courant a pour conséquence que le partenaire cohabitant qui n'est pas preneur contractuel doit quitter le bien lorsque le preneur contractuel résilie le bail, dès lors qu'il n'a pas de lien contractuel avec le bailleur. Il permet également au bailleur de résilier le bail sans avoir à tenir compte du partenaire qui n'est pas preneur contractuel (4).

Cette situation est inéquitable. Les cas de cohabitation de fait sont de plus en plus nombreux (5). Le

(1) Cf. M. Molle, « Le point sur les modifications récentes du Code civil en matière de baux à loyer », *Rec. gén. enr. not.*, 2007, (258), 265.

(2) Cf. M. Molle, « Le point sur les modifications récentes du Code civil en matière de baux à loyer », *Rec. gén. enr. not.*, 2007, (258), 265.

(3) Cf. K. Vanhove, « Woninghuur en samenwonen. Enkele knelpunten », *TBO*, 2008, (81), p. 83, n° 8 et les références citées.

(4) W. Pintens et B. Vandermeersch, « Vermogensrechtelijke aspecten van ongehuwd samenwonen », in *Ongehuwd samenwonen*, Deurne, 1996, p. 30, n° 43; Y.-H. Leleu, « Les biens et le logement du couple non marié », in *Le couple non marié à la lumière de la cohabitation légale*, Louvain-la-Neuve, 2000, p. 193, n° 86.

(5) M. Corijn et K. Matthijs, « Gehuwd en ongehuwd samenwonen in België een sociaal-demografisch perspectief », in C. Forder et A. Verbeke (eds.), *Gehuwd of niet : maakt het iets uit ?*, Anvers, Intersentia, 2005, (47) 50-52.

Ten eerste is de formulering van de regeling van het recht op huur onduidelijk waardoor het recht aanleiding geeft tot meer betwistingen.

Artikel 745octies, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek luidt : « De langstlevende wettelijk samenwonende verkrijgt als enige, met uitsluiting van alle andere erfgenamen, het recht op de huur van het onroerend goed dat bij het openvallen van de nalatenschap van de vooroverleden wettelijk samenwonende het gezin tot gemeenschappelijke verblijfplaats diende en verkrijgt het vruchtgebruik van het daarin aanwezige huisraad. » De vraag rijst of dit een reservataire bescherming is of niet. De absolute formulering van het artikel schijnt dit aan te geven. Nochtans werd de beschermingsregel opgenomen in het intestaats erfrecht, wat betekent dat er bij testament kan van worden afgeweken. Aldus kan de bescherming ontworpen worden aan de langstlevende (1).

Bovendien kan de bescherming eveneens worden ontweken middels een huurcontract *intuitu personae*. De wet gaat uit van het principe dat de dood van de huurder geen einde stelt aan het huurcontract (art. 1742 van het Burgerlijk Wetboek). Nochtans is die regel slechts aanvullend, en kan daarvan worden afgeweken in het huurcontract (2).

Ten tweede geldt het recht op huur niet voor de feitelijk samenwonende partner die niet mee de huurovereenkomst ondertekende. Een meerderheid in de rechtsleer is van oordeel dat artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is bij feitelijke samenwoning (3). Deze strekking leidt ertoe dat de samenwonende partner-niet-contractuele huurder, bij opzegging door de contractuele huurder, het goed moet verlaten, aangezien hij geen contractuele band heeft met de verhuurder. Om dezelfde reden kan de verhuurder de huur opzeggen zonder rekening te moeten houden met de partner-niet-contractuele huurder (4).

Dit is onbillijk. Er wonen steeds meer mensen feitelijk samen (5). De behoefte tot een beschermings-

(1) Zie M. Molle, « Le point sur les modifications récentes du Code civil en matière de baux à loyer », *Rec. gén. enr. not.*, 2007, (258), 265.

(2) Zie M. Molle, « Le point sur les modifications récentes du Code civil en matière de baux à loyer », *Rec. gén. enr. not.*, 2007, (258), 265.

(3) Zie K. Vanhove, « Woninghuur en samenwonen. Enkele knelpunten », *TBO*, 2008, (81), p. 83, nr. 8 en de aldaar aangehaalde referenties.

(4) W. Pintens et B. Vandermeersch, « Vermogensrechtelijke aspecten van ongehuwd samenwonen », in *Ongehuwd samenwonen*, Deurne, 1996, p. 30, nr. 43; Y.-H. Leleu, « Les biens et le logement du couple non marié », in *Le couple non marié à la lumière de la cohabitation légale*, Louvain-la-Neuve, 2000, p. 193, nr. 86.

(5) M. Corijn et K. Matthijs, « Gehuwd en ongehuwd samenwonen in België een sociaal-demografisch perspectief », in C. Forder et A. Verbeke (eds.), *Gehuwd of niet : maakt het iets uit ?*, Antwerpen, Intersentia, 2005, (47) 50-52.

CD&V estime que la protection du logement familial loué par des cohabitants de fait devrait être un principe élémentaire du droit de cohabitation (1). On peut en outre se demander si l'exclusion des cohabitants de fait ne constitue pas une discrimination à la lumière de l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 24 mars 2004 (n° 54/2004) (2).

*Troisièmement*, il existe une controverse quant à la question de savoir si la protection offerte par l'article 215, § 2, du Code civil s'applique également aux conjoints ayant cosigné le bail (3). On ne peut raisonnablement justifier une différence de traitement entre les conjoints selon qu'ils ont ou non cosigné le bail (4). Il appartient à la loi de préciser ce point.

*Quatrièmement*, contrairement à ce qui se passe chez nos voisins (5), le droit au bail pour le conjoint ou le partenaire cohabitant qui n'a pas cosigné le bail est traité de manière particulièrement fragmentaire et lacunaire en droit belge. La loi du 28 mars 2007 n'a pas amélioré les choses.

Au lieu d'élaborer une réglementation uniforme et de qualité, on a distillé la réglementation relative à la location du logement familial dans le droit (patrimonial) matrimonial (article 1215, § 2, du Code civil), ainsi que — à la suite de la loi du 28 mars 2007 — dans le droit successoral (article 745*bis*, § 3, et 745*octies*, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code civil).

Or, une réglementation relative au droit au bail relève exclusivement du droit locatif. Prévoir un régime de protection en droit successoral ou en droit

(1) Cf. K. Vanhove, « Woninghuur en samenwonen. Enkele knelpunten », *TBO*, 2008, (81), p. 83, n° 8; H. Casman, « Gehuwd, wettelijk of feitelijk samenwonend: wat maakt het uit? Vermogensrechtelijke aspecten, andere dan bij overlijden », in *Gehuwd of niet: maakt het iets uit?*, Anvers, Intersentia, 2005, p. 159, n° 34.

(2) Cf. N. Van Leuven, « Ook duurzaam feitelijk samenwonenden verwerven het recht van « samen »-bewoning », *EJ*, 2005, (3), 5.

(3) Pour un commentaire détaillé, voir G. Baeteman, « De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht », in *Liber Amicorum Lucien Simont*, Bruxelles, Bruylant, 2002, (349), 356-358; K. Vanhove et C. Castelein, « Tijd om te verhuizen? Bescherming van de gehuurde gezinswoning op crisismomenten binnen het huwelijk en de wettelijke samenwoning », *TPR*, 2003, 1579-1583; Pour un exemple, voir: L. Rousseau, « La protection du logement du couple », in *Différenciation ou convergence des statuts juridiques du couple marié et du couple non marié? Droit belge et français*, Bruxelles, Bruylant, 2005, 104.

(4) K. Vanhove et C. Castelein, « Tijd om te verhuizen? Bescherming van de gehuurde gezinswoning op crisismomenten binnen het huwelijk en de wettelijke samenwoning », *TPR*, 2003, 1584-1585, n° 30; A. Wylleman en collaboration avec I. Boone et M.-A. Masschelein, « Topics inzake huwelijksvermogensrecht », in *Rechtskroniek voor de Vrede- en Politierichters 2007*, Bruges, Die Keure, 2007, 8.

(5) Voir, par exemple, aux Pays-Bas: *Boek 7, de artikelen 266-268 Burgerlijk Wetboek*; en France: article 1751 du Code civil.

regeling neemt toe. Voor CD&V behoort het tot een elementair samenwoningsrecht dat ook de gehuurde gezinswoning van feitelijk samenwonenden wordt beschermd (1). De vraag rijst daarenboven of de uitsluiting van feitelijk samenwonenden niet discriminerend is in het licht van het arrest van 24 maart 2004 van het Grondwettelijk Hof (nr. 54/2004) (2).

Ten derde bestaat betwisting over de vraag of de bescherming geboden door artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek ook geldt voor echtgenoten die samen het huurcontract ondertekenden (3). Een verschil in behandeling tussen echtgenoten, al naargelang ze gezamenlijk het huurcontract afsloten, valt niet redelijk te verantwoorden (4). De wet moet dit verduidelijken.

Ten vierde wordt, in tegenstelling tot onze buurlanden (5), het recht op huur voor de samenwonende echtgenoot of partner die de huurovereenkomst niet mee afsloot, naar Belgisch recht bijzonder fragmentair en gebrekkig behandeld. De wet van 28 maart 2007 heeft dit nog meer in de hand gewerkt.

In plaats van een uniforme en volwaardige regelgeving uit te werken, werd de regelgeving betreffende de huur van de gezinswoning verspreid over het huwelijks(vermogens)recht (artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek), en — ingevolge de wet van 28 maart 2007 — het erfrecht (artikel 745*bis*, § 3, en 745*octies*, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek).

Nochtans hoort regelgeving omtrent het recht op huur enkel thuis in het huurrecht. Een beschermingsregeling in het erfrecht of huwelijks(vermogens)recht

(1) Vgl. K. Vanhove, Woninghuur en samenwonen. Enkele knelpunten », *TBO*, 2008, (81), p. 83, nr. 8; H. Casman, « Gehuwd, wettelijk of feitelijk samenwonend: wat maakt het uit? Vermogensrechtelijke aspecten, andere dan bij overlijden », in *Gehuwd of niet: maakt het iets uit?*, Antwerpen, Intersentia, 2005, p. 159, nr. 34.

(2) Vgl. N. Van Leuven, « Ook duurzaam feitelijk samenwonenden verwerven het recht van « samen »-bewoning », *EJ*, 2005, (3), 5.

(3) Zie uitgebreid: G. Baeteman, « De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht », in *Liber Amicorum Lucien Simont*, Brussel, Bruylant, 2002, (349), 356-358; K. Vanhove en C. Castelein, « Tijd om te verhuizen? Bescherming van de gehuurde gezinswoning op crisismomenten binnen het huwelijk en de wettelijke samenwoning », *TPR*, 2003, 1579-1583; Zie voor een voorbeeld: L. Rousseau, « La protection du logement du couple », in *Différenciation ou convergence des statuts juridiques du couple marié et du couple non marié? Droit belge et français*, Brussel, Bruylant, 2005, 104.

(4) K. Vanhove en C. Castelein, « Tijd om te verhuizen? Bescherming van de gehuurde gezinswoning op crisismomenten binnen het huwelijk en de wettelijke samenwoning », *TPR*, 2003, 1584-1585, nr. 30; A. Wylleman m.m.v. I. Boone en M.-A. Masschelein, « Topics inzake huwelijksvermogensrecht », in *Rechtskroniek voor de Vrede- en Politierichters 2007*, Brugge, Die Keure, 2007, 8.

(5) Zie bijvoorbeeld Nederland: *Boek 7, de artikelen 266-268 Burgerlijk Wetboek*; Frankrijk: artikel 1751 van de *Code civil*.

matrimonial ou des régimes matrimoniaux n'est pas une solution, car la question de la protection et de la continuation éventuelle du bail par le survivant ne se pose pas uniquement — ou pas tant — entre les partenaires, mais aussi et surtout à l'égard du bailleur. En effet, cette disposition de droit successoral ne répond pas à la question de savoir dans quelle mesure le colocataire légal peut obtenir du bailleur qu'il le laisse continuer à occuper le bien. Les règles touchant aux droits et obligations des parties à un bail doivent être inscrites dans le droit locatif, comme c'est d'ailleurs le cas chez tous nos voisins (1).

4. C'est pourquoi la présente proposition de loi entend instaurer un système complet et à part entière de colocation et de continuation du bail. Ce régime est inscrit dans le droit locatif et, en particulier, dans la loi sur les baux à loyer. Il paraît logique de limiter les règles de protection relatives au bail à la résidence principale prise en location.

En outre, rien ne justifie de refuser une protection similaire aux cohabitants de fait (2), d'autant que la présente proposition n'entend inscrire ce régime ni dans le droit successoral, ni dans le droit matrimonial.

En outre, l'article 215, § 2, du Code civil est, lui aussi, incorporé dans le nouveau régime global. L'actuel article 215, § 2, est d'ailleurs lacunaire, car la protection qu'il prévoit cesse d'exister dans les moments de crise (divorce, décès, ...), alors que c'est précisément en pareils moments qu'elle est la plus nécessaire (3). L'actuel article 215, § 1<sup>er</sup>, est maintenu en tant qu'article 215, paragraphe unique. C'est pourquoi la référence que l'article 1477 du Code civil fait à l'article 215 du même Code pourra rester inchangée.

5. Concrètement, nous insérons dans la loi sur les baux à loyer un article 1<sup>ter</sup> qui règle le droit au bail pour toutes les formes de cohabitation affective dans trois hypothèses :

- pendant la durée du bail;
- en cas de conflit entre les partenaires pendant la durée du bail;
- en cas de décès du preneur pendant la durée du bail.

(1) Voir l'exemple néerlandais : livre 7, titre 4 (« *huur* ») du Code civil, ainsi que l'exemple français : livre III, titre VIII. (Du contrat de louage) du Code civil.

(2) K. Vanhove, « Concubinaat en huur : een moeilijk huwelijk », in *Liber amicorum Hugo Vandenberghe*, Bruges, La Chartre, 2007, 335-336.

(3) Op. cit. K. Vanhove et C. Castelein, « Tijd om te verhuizen ? Bescherming van de gehuurde gezinswoning op crisismomenten binnen het huwelijk en de wettelijke samenwoning », *TPR*, 2003, p. 1601, n° 61.

is geen optie, vermits de vraag naar bescherming en mogelijke voortzetting van de huur door de langstlevende immers niet enkel, of liever niet zozeer, tussen de partners onderling rijst, maar ook en voornamelijk jegens de verhuurder. Immers, de vraag in welke mate de wettelijke medehuuder ten aanzien van de verhuurder kan hard maken in het goed te blijven wordt met deze erfrechtelijke bepaling niet beantwoord. Regels die raken aan de rechten en plichten van de partijen bij een huurovereenkomst moeten worden opgenomen in het huurrecht. Dat is trouwens zo in al de ons omringende buurlanden (1).

4. Daarom wil dit voorstel een volkomen en volwaardig systeem van medehuuderschap en voortzetting van de huur invoeren. De regeling wordt opgenomen in het huurrecht, met name in de Woninghuurwet. Het lijkt logisch de beschermingsregels in verband met de huur te beperken tot de gehuurde hoofdverblijfplaats.

Bovendien bestaat er geen enkele verantwoording om ook feitelijk samenwonenden een gelijkaardige bescherming te ontzeggen (2). Zeker nu dit voorstel de regeling niet in het erfrecht noch in het huwelijksrecht wil inschrijven.

Tevens wordt artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek geïncorporeerd in de nieuwe alomvattende regeling. Huidig artikel 215, § 2, is trouwens gebrekkig omdat de daarin voorziene bescherming stopt op crisismomenten zoals echtscheiding en overlijden uitgerekend momenten waarop bescherming het meeste nodig is (3). Het huidige artikel 215, § 1, blijft bestaan als 215, enige paragraaf. De verwijzing in artikel 1477, van het Burgerlijk Wetboek naar artikel 215, van het Burgerlijk Wetboek, kan daarom ongewijzigd blijven.

5. Concreet wordt in de Woninghuurwet een artikel 1<sup>ter</sup> ingevoegd dat het recht op huur bij alle vormen van affectieve samenwoning regelt in drie hypothesen :

- tijdens de huurtermijn;
- in conflictsituaties tussen de partners gedurende de huurtermijn;
- bij overlijden van de huurder gedurende de huurtermijn.

(1) Zie bijvoorbeeld Nederland : opgenomen in boek 7, titel 4 (huur) van het Burgerlijk Wetboek; Frankrijk : opgenomen in *livre III, titre VIII. (Du contract de louage)* van de *Code civil*.

(2) K. Vanhove, « Concubinaat en huur : een moeilijk huwelijk », in *Liber amicorum Hugo Vandenberghe*, Brugge, Die Keure, 2007, 335-336.

(3) Zie reeds K. Vanhove en C. Castelein, « Tijd om te verhuizen ? Bescherming van de gehuurde gezinswoning op crisismomenten binnen het huwelijk en de wettelijke samenwoning », *TPR*, 2003, p. 1601, nr. 61.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

## Article 2

La réglementation proposée vise le maintien du cadre normal dans lequel les partenaires ont vécu jusqu'alors. Elle est plus restrictive que le champ d'application de l'actuelle loi sur les baux à loyer, défini en son article 1<sup>er</sup>, à savoir le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. Par analogie avec l'article 215, § 2, et avec l'article 745bis, § 3, du Code civil, le champ d'application de la réglementation est limité au contrat de bail relatif au bien qui sert, en tout ou en partie, au logement principal de la famille. Les dispositions précitées sont respectivement abrogées par les articles 4 et 5.

Cette disposition règle le droit au bail dans trois hypothèses :

a) impact de la cohabitation sur le droit au bail : acquisition de la qualité de copreneur

Si l'un des partenaires (au sens large) est seul à avoir signé le bail, avant ou pendant la cohabitation, nous prévoyons :

i. une acquisition automatique de la qualité de copreneur par le conjoint ou par le cohabitant légal (application de l'actuel article 215, § 2, et de l'article 1477, § 2, du Code civil). Il est précisé qu'il doit s'agir du partenaire cohabitant légal. La réglementation est limitée aux cohabitants légaux qui ne sont pas unis par un lien de parenté entraînant une prohibition de mariage dont ils ne peuvent être dispensés par le Roi. À l'heure actuelle, l'article 745octies, § 1<sup>er</sup>, dernier alinéa, du Code civil dispose déjà que le droit au bail ne s'applique pas lorsque le cohabitant légal survivant est le descendant du cohabitant légal prédécédé;

ii. pour une acquisition automatique de la qualité de copreneur par le partenaire cohabitant de fait, si leur cohabitation est permanente et effective depuis deux ans;

iii. pour une acquisition optionnelle de la qualité de copreneur par le partenaire cohabitant de fait depuis moins de deux ans.

Conséquence de l'acquisition de la qualité de copreneur : tous les actes doivent être adressés aux deux partenaires ou émaner des deux partenaires. Il est précisé que cette obligation vaut également lorsque les deux conjoints, cohabitants légaux ou cohabitants de fait ont conclu conjointement le bail. En outre, il est prévu qu'ils sont tous deux tenus solidairement. Si un deuxième preneur est imposé au bailleur, il n'est que

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

## Artikel 2

De regeling beoogt de handhaving van het normale kader waarin de partners tot dusver hebben geleefd. Dit is enger dan het toepassingsgebied van de woninghuurwet zoals gedefinieerd in artikel 1, nl. de woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Naar analogie van artikel 215, § 2, en artikel 745bis, § 3, van het Burgerlijk Wetboek wordt het toepassingsgebied van deze regeling beperkt tot de huurovereenkomst betreffende het goed dat geheel of gedeeltelijk tot voornaamste gezinswoning dient. Voornoemde bepalingen worden dienovereenkomstig door de artikelen 4 en 5 opgeheven.

Verder regelt deze bepaling het recht op huur in drie hypothesen :

a) impact van samenwonen op het recht op huur : medehuuderschap

Indien één van de partners (in ruime zin) het huurcontract alleen ondertekende, vóór dan wel tijdens de samenwoning, bepaalt dit wetsvoorstel :

i. een automatisch medehuuderschap voor de andere echtgenoot of wettelijk samenwonende (toepassing van huidig artikel 215, § 2, en 1477, § 2, van het Burgerlijk Wetboek). Verduidelijkt wordt dat het om de wettelijk samenwonende partner moet handelen. De regeling is beperkt tot wettelijk samenwonenden die niet verbonden zijn door een band van bloedverwantschap die leidt tot een huwelijksverbod waarvoor de Koning geen ontheffing kan verlenen. Momenteel bepaalt artikel 745octies, § 1, laatste lid van het Burgerlijk Wetboek reeds dat het recht op huur niet van toepassing is ingeval de langstlevende wettelijk samenwonende een afstammeling is van de vooroverleden wettelijk samenwonende;

ii. een automatisch medehuuderschap voor de andere feitelijk samenwonende partner, indien zij twee jaar duurzaam en effectief samenwonen;

iii. een optioneel medehuuderschap voor de feitelijk samenlevende partner met wie minder dan twee jaar wordt samengewoond.

Gevolg van het medehuuderschap : alle akten worden gericht aan beiden of gaan uit van beiden. Verduidelijkt wordt dat deze verplichting ook geldt ingeval beide echtgenoten, wettelijk samenwonenden of feitelijk samenwonenden gezamenlijk de huurovereenkomst afsloten. Er wordt daarenboven een hoofdelijke gehoudenheid van beiden bepaald. Het is niet meer dan billijk dat indien een tweede huurder aan een

juste que ce deuxième preneur assume également toutes les obligations locatives (1).

b) possibilité d'attribution du droit au bail en cas de rupture de la relation

En cas d'acquisition légale de la qualité de copreneur (*cf. supra*), chaque partenaire (conjoint, cohabitant légal ou cohabitant de fait) peut demander que le droit au bail lui soit attribué exclusivement, ce qui implique :

i. la résiliation de plein droit du bail vis-à-vis de l'autre partenaire (même s'il s'agit du preneur contractuel);

ii. l'obligation, pour le bailleur, de respecter cette décision.

Le juge de paix statue en équité, en tenant compte de toutes les circonstances. Cette disposition permet notamment au juge de paix de tenir compte, dans sa décision, des intérêts professionnels (*cf. l'article 745quater*, § 2, alinéas 3 et 4, du Code civil) et familiaux en présence, ou du fait que l'un des deux a été condamné pour des actes de violence entre partenaires (*cf. l'article 223*, alinéa 3, et *l'article 1447*, alinéa 2, du Code civil).

En cas d'acquisition contractuelle de la qualité de copreneur (le bail a été signé par les deux partenaires), c'est la même règle qui est applicable.

c) poursuite automatique en cas de décès des preneurs contractuels (ou de l'un d'eux)

Nous estimons souhaitable de prévoir — comme chez nos voisins (2) — une poursuite automatique du bail.

(1) *Cf. W. Pintens, B. Van Der Meersch et K. Vanwinckelen, Inleiding tot het familiaal vermogensrecht*, Louvain, 2002, p. 74, n° 102; K. Vanhove, «Woninghuur en samenwonen. Enkele knelpunten», *TBO*, 2008, (81), p. 85, n° 14; A. Wylleman en collaboration avec I. Boone et M.-A. Masschelein, «Topics inzake huwelijksvermogensrecht», in *Rechtskroniek voor de Vrede- en Politiechters* 2007, Bruges, Die Keure, 2007, 9; G. Baeteman, «De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht», in *Liber Amicorum Lucien Simont*, Bruxelles, Bruylant, 2002, (349), 361; Y. Merchiers, «Enkele huurrechtelijke problemen doorheen de perikelen van het gezinsleven of Waar huurrecht en familierecht elkaar ontmoeten», in *Liber Amicorum Prof. dr. G. Baeteman*, Gand, E. Story-Scientia, 1997, (193), p. 203, n° 18; La pratique judiciaire est actuellement partagée sur ce point.

(2) Voir, par exemple, aux Pays-Bas : *Boek 7, article 268.1 B.W.*; en France : article 1751, alinéa 3, du Code civil.

verhuurder wordt opgedrongen deze tweede huurder ook instaat voor alle huurverplichtingen (1).

b) toewijzingsmogelijkheid van het recht op huur bij relatiebreuk

In geval van wettelijk medehuuderschap (zoals hierboven omschreven) kan elke partner (echtgenoot, wettelijk samenwonende of feitelijk samenwonende) vorderen dat het huurrecht hem exclusief wordt toegewezen. Dat impliceert :

i. het van rechtswege eindigen van de huurovereenkomst ten overstaan van de andere partner (ook al is dat de contractuele huurder);

ii. de gebondenheid van de verhuurder door deze beslissing.

De vrederechter beslist naar billijkheid, rekening houdend met alle omstandigheden. Deze bepaling laat de vrederechter onder meer toe om bij zijn oordeel rekening te houden met de betrokken beroepsbelangen (*vgl. artikel 745quater*, § 2, derde en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek), gezinsbelangen, of het feit dat één van beide werd veroordeeld wegens partnergeweld (*vgl. artikel 223*, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek en artikel 1447, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek).

In geval van contractuele medehuur (beiden sloten de huur af) is dezelfde regel van toepassing.

c) automatische voortzetting bij overlijden van (een van) de contractuele huurder(s)

Wij achten het wenselijk dat — zoals in de buurlanden (2) — wordt voorzien in een automatische voortzetting van de huurovereenkomst.

(1) *Vgl. W. Pintens, B. Van Der Meersch en K. Vanwinckelen, Inleiding tot het familiaal vermogensrecht*, Leuven, 2002, p. 74, nr. 102; K. Vanhove, «Woninghuur en samenwonen. Enkele knelpunten», *TBO*, 2008, (81), p. 85, nr. 14; A. Wylleman m.m.v. I. Boone en M.-A. Masschelein, «Topics inzake huwelijksvermogensrecht», in *Rechtskroniek voor de Vrede- en Politiechters* 2007, Brugge, Die Keure, 2007, 9; G. Baeteman, «De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht», in *Liber Amicorum Lucien Simont*, Brussel, Bruylant, 2002, (349), 361; Y. Merchiers, «Enkele huurrechtelijke problemen doorheen de perikelen van het gezinsleven of Waar huurrecht en familierecht elkaar ontmoeten», in *Liber Amicorum Prof. dr. G. Baeteman*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, (193), p. 203, nr. 18; De rechtspraak is op dit punt momenteel verdeeld.

(2) Zie bijvoorbeeld in Nederland : *Boek 7, artikel 268.1 B.W.*; in Frankrijk : artikel 1751, derde lid van de *Code civil*.

Les possibilités sont les suivantes :

— si le bail a été signé conjointement par les deux partenaires, le problème est moins aigu parce que le droit au bail peut être prolongé dans le chef de chaque preneur. Il nous paraît toutefois judicieux de prévoir que le preneur survivant poursuivra le bail à titre exclusif, c'est-à-dire à l'exception de toute autre personne (notamment les héritiers);

— si la qualité de copreneur a été acquise légalement (*cf. supra*), il est prévu :

i. que le copreneur poursuivra le bail à titre exclusif, à l'exception de toute autre personne;

ii. que le copreneur pourra se désengager facilement : il pourra, par exemple, résilier le bail dans les trois mois du décès, en donnant un préavis d'un mois;

— il faut également prévoir un régime de poursuite équitable du bail même si le partenaire décédé était seul à l'avoir signé et qu'il n'y a pas d'acquisition de la qualité de copreneur. À défaut, le survivant pourrait être mis à la rue sans autre forme de procès (dans le cas d'une cohabitation de fait).

Si les partenaires ont constitué ensemble un ménage durable pendant plus de six mois, le survivant poursuivra temporairement le bail, à titre exclusif et de plein droit, en l'occurrence pendant six mois, et sous réserve qu'il donne dans les trois mois un préavis d'un mois (proposition s'inspirant du droit néerlandais);

— il est disposé que les baux conclus *intuitu personae*, qui ignorent la règle énoncée à l'art. 1742 du Code civil sont irrecevables parce qu'ils vident la protection de son sens;

— ce régime étant inséré dans la loi sur les baux à loyer, ses dispositions ont un caractère impératif (article 12 de la loi sur les baux à loyer), si bien qu'il est impossible d'y déroger.

### Article 3

Le droit au bail du cohabitant légal survivant est inscrit dans la loi sur les baux à loyer. L'usufruit des meubles qui garnissent le logement familial pris en location reste inscrit dans le droit successoral. Nous n'entendons pas porter atteinte à cet usufruit. Pour éviter toute contradiction, cette disposition renvoie au droit au bail poursuivi de plein droit pour le logement principal de la famille visé à l'article 1<sup>ter</sup> de la loi sur les baux à loyer.

### Articles 4 et 5

Dès lors que les dispositions du droit au bail du conjoint et du cohabitant légal sont regroupées dans la

Volgende mogelijkheden liggen voor :

— in geval van contractuele medehuur. Het probleem rijst hier in mindere mate, aangezien elke huurder het recht op huur in eigen hoofde kan voortzetten. Volgens ons is het wel zinvol te bepalen dat de overblijvende huurder exclusief, dus met uitzondering van alle andere personen (erfgenamen), de huurovereenkomst voortzet;

— in geval van wettelijk medehuurderschap (zoals hiervoor omschreven), wordt bepaald :

i. dat de medehuurder de huur op exclusieve wijze voortzet, met uitzondering van alle andere personen;

ii. dat er een soepele uitstapmogelijkheid is : bijvoorbeeld opzegmogelijkheid binnen drie maanden na het overlijden, met een opzegtermijn van één maand;

— ook als de overleden partner alleen de huur afsloot en er geen medehuurderschap is, moet in een billijke voortzettingsregeling worden voorzien. Zo niet, kan de langstlevende zonder meer op straat worden gezet (bij feitelijk samenwonenden).

Indien er sprake is van het gedurende meer dan zes maanden voeren van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, dan zet de langstlevende partner op exclusieve wijze en van rechtswege tijdelijk de huur voort, namelijk gedurende zes maanden en behoudens indien hij binnen drie maanden een opzeg geeft van één maand (zie het Nederlands recht);

— er wordt voorts bepaald dat huurcontracten *intuitu personae*, waarbij de regel van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek aan de kant wordt geschoven, ontoelaatbaar zijn, nu zij de bescherming zouden uithollen;

— aangezien deze regeling in de Woninghuurwet wordt opgenomen, zijn de bepalingen ervan van dwingende aard (artikel 12 Woninghuurwet), zodat afwijking onmogelijk is.

### Artikel 3

Het huurrecht van de langstlevende wettelijk samenwonende wordt in de Woninghuurwet ingeschreven. Het vruchtgebruik op de huisraad die zich in de gehuurde gezinswoning bevindt, blijft in het erfrecht ingeschreven. Wij willen geen afbreuk doen aan dit vruchtgebruik. Om tegenstellingen te voorkomen, verwijst deze bepaling naar het recht op huur dat van rechtswege wordt voortgezet op de voornaamste gezinswoning bedoeld in artikel 1<sup>ter</sup> van de Woninghuurwet.

### Artikelen 4 en 5

Vermits de regelingen van het recht op huur van de echtgenoot en wettelijk samenwonende worden ge-

loi sur les baux à loyer, il convient d'abroger toutes les autres dispositions ayant le même objet figurant dans diverses dispositions du Code civil.

#### Article 6

Cette disposition précise que le nouveau régime de protection relatif au droit au bail s'applique à tous les baux déjà conclus à la date d'entrée en vigueur de la loi proposée afin que cette protection entre en vigueur immédiatement.

\*  
\* \*

### PROPOSITION DE LOI

---

#### CHAPITRE 1<sup>er</sup>

##### Disposition générale

##### Article 1<sup>er</sup>

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

#### CHAPITRE 2

##### Modifications du Code civil

##### Art. 2

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, il est inséré un article 1<sup>er</sup>ter rédigé comme suit :

« Qualité de copreneur et poursuite du bail

Art. 1<sup>er</sup>ter. § 1<sup>er</sup>. Le présent article s'applique au bail relatif au bien affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille.

§ 2. Lorsque l'un des conjoints ou l'un des cohabitants légaux conclut le bail, son conjoint ou son cohabitant légal acquiert de plein droit la qualité de copreneur tant que le bien sert de logement principal à la famille, que le bail ait été signé avant ou après la célébration du mariage ou la signature du contrat de cohabitation légale. La présente disposition ne s'applique pas lorsqu'il existe entre les cohabitants légaux un lien de parenté entraînant une prohibition de mariage dont ils ne peuvent être dispensés par le Roi.

groepeerd in de Woninghuurwet, dienen alle andere bepalingen met hetzelfde voorwerp, die verspreid staan in het Burgerlijk Wetboek, opgeheven te worden.

#### Artikel 6

Deze bepaling verduidelijkt dat de nieuwe beschermingsregeling met betrekking tot het recht op huur van toepassing is op alle op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet reeds afgesloten huurovereenkomsten zodat de bescherming onmiddellijk van kracht is.

Sabine de BETHUNE.  
Peter VAN ROMPUY.

\*  
\* \*

### WETSVOORSTEL

---

#### HOOFDSTUK 1

##### Algemene bepaling

##### Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

#### HOOFDSTUK 2

##### Wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek

##### Art. 2

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, wordt een artikel 1<sup>ter</sup> ingevoegd, luidende :

« Medehuur en voortzetting van de huur.

Art. 1<sup>ter</sup>. § 1. Dit artikel is van toepassing op de huurovereenkomst betreffende het goed dat geheel of gedeeltelijk tot voornaamste gezinswoning dient.

§ 2. Wanneer één van de echtgenoten of wettelijk samenwonenden de huurovereenkomst aangaat, is diens echtgenoot of diens wettelijk samenwonende van rechtswege medehuurder, zolang het goed tot voornaamste gezinswoning dient, ongeacht of de huurovereenkomst voor dan wel na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is aangegaan. Deze bepaling is niet van toepassing wanneer tussen de wettelijk samenwonenden een band van bloedverwantschap bestaat die leidt tot een huwelijksverbod waarvoor de Koning geen ontheffing kan verlenen.



Lorsque l'un des cohabitants de fait conclut le bail, son cohabitant de fait acquiert de plein droit la qualité de copreneur pour autant que leur cohabitation soit permanente et effective depuis au moins deux ans, que le bail ait été signé avant ou après le début de la cohabitation de fait. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il existe entre les cohabitants de fait un lien de parenté entraînant une prohibition de mariage dont ils ne peuvent être dispensés par le Roi.

Si la cohabitation des partenaires cohabitants de fait est permanente et affective depuis moins de deux ans, ils peuvent informer conjointement le bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, de leur cohabitation permanente et affective. Ce faisant, le partenaire cohabitant de fait qui n'a pas conclu le bail acquiert également de plein droit la qualité de copreneur.

Les résiliations, notifications et exploits doivent être envoyés ou signifiés séparément au preneur et au copreneur, ou émaner des deux partenaires conjointement. Tant le preneur que le copreneur ne peuvent invoquer la nullité de ces documents envoyés au partenaire ou émanant de ce dernier, que si le bailleur a eu connaissance de leur mariage, de leur cohabitation légale ou de leur cohabitation de fait.

L'alinéa 4 est également d'application si les deux conjoints, partenaires cohabitants légaux ou cohabitants de fait ont conclu le bail conjointement.

Le preneur et le copreneur répondent solidairement des obligations locatives nées depuis l'acquisition de la qualité de copreneur

§ 3. Si l'entente entre le preneur et le copreneur est gravement perturbée, le juge décide, à la demande de l'un d'eux, lequel d'entre eux sera le preneur à titre exclusif à partir de la date qu'il détermine. Le même jour, le bail prend fin de plein droit à l'égard de l'autre partie.

Le juge statue en équité, compte tenu de toutes les circonstances.

Le bailleur doit être partie à la cause et est lié par la décision du juge de paix.

§ 4. En cas de décès du preneur, le copreneur poursuit le bail de plein droit.

Les personnes qui ne sont pas copreneurs, mais dont la cohabitation avec le preneur défunt était durable et affective depuis au moins six mois poursuivent, elles aussi, le bail de plein droit durant six mois à compter du décès du preneur.

Wanneer één van de feitelijk samenwonenden de huurovereenkomst aangaat, is diens feitelijk samenwonende van rechtswege medehuurder, voor zover zij gedurende minstens twee jaar duurzaam en effectief samenwonen, ongeacht of de huurovereenkomst vóór dan wel na het samenwonen is aangegaan. Deze bepaling is niet van toepassing wanneer tussen de feitelijk samenwonenden een band van bloedverwantschap bestaat die leidt tot een huwelijksverbod waarvoor de Koning geen ontheffing kan verlenen.

Indien de feitelijk samenwonende partners minder dan twee jaar duurzaam en affectief samenwonen, kunnen zij bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot de verhuurder in kennis stellen van hun duurzaam en affectief samenwonen. De feitelijk samenwonende partner die de huurovereenkomst niet heeft aangegaan, wordt hierdoor van rechtswege medehuurder.

De opzeggingen, kennisgevingen en exploten moeten aan de huurder en de medehuurder afzonderlijk worden gezonden of betekend, of uitgaan van beiden gezamenlijk. Zowel de huurder als de medehuurder kan de nietigheid van deze documenten, die aan de andere worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, slechts inroepen indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk, wettelijke samenwoning, dan wel van hun feitelijk samenwonen.

Het vierde lid is eveneens van toepassing indien beide echtgenoten, wettelijk samenwonenden of feitelijk samenwonenden de huurovereenkomst gezamenlijk afsloten.

Voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst, ontstaan vanaf het verwerven van het medehuurderschap, zijn de huurder en medehuurder hoofdelijk aansprakelijk.

§ 3. Ingeval de verstandhouding tussen de huurder en de medehuurder ernstig is verstoord, beslist de rechter op verzoek van een van hen, wie van hen exclusief huurder zal zijn vanaf de datum die hij bepaalt. Op dezelfde dag eindigt van rechtswege de huur ten aanzien van de ander.

De rechter beslist naar billijkheid rekening houdend met alle omstandigheden.

De verhuurder moet in het geding worden betrokken en is door de uitspraak van de vrederechter gebonden.

§ 4. Bij overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur van rechtswege voort.

Ook personen die geen medehuurder zijn, maar sinds minstens zes maanden duurzaam en affectief samenwoonden met de overleden huurder, zetten het recht op huur van rechtswege voort gedurende zes maanden vanaf het overlijden van de huurder.

La personne qui poursuit le bail le poursuit seule, à l'exclusion de toute autre personne. Par dérogation à l'article 3, elle peut résilier le bail dans les trois mois qui suivent le décès du preneur, en tenant compte d'un préavis d'un mois.

Les dérogations à l'article 1742 du Code civil sont réputées non écrites.»

Art. 3

Dans l'article 745*octies* du même Code, inséré par la loi du 28 mars 2007, le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit :

«Le cohabitant légal survivant qui poursuit de plein droit le bail du logement principal de la famille conformément à l'article 1<sup>er</sup>*ter*, §4, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, recueille l'usufruit des meubles qui le garnissent.»

**CHAPITRE 3**

**Dispositions abrogatoires**

Art. 4

L'article 215, §2, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 20 février 1991, est abrogé.

Art. 5

Dans l'article 745*bis* du même Code, inséré par la loi du 28 mars 2007, le paragraphe 3 est abrogé.

**CHAPITRE 4**

**Disposition abrogatoire**

Art. 6

La présente loi s'applique aux baux en cours à sa date d'entrée en vigueur.

19 mai 2011.

Wie het recht op huur voortzet, doet dit als enige, met uitsluiting van alle andere personen. In afwijking van artikel 3 kan hij binnen drie maanden na het overlijden van de huurder, de huurovereenkomst opzeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.

Afwijkingen van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek worden voor niet geschreven gehouden.»

Art. 3

In artikel 745*octies* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 28 maart 2007, wordt paragraaf 1, tweede lid, vervangen als volgt :

«De langstlevende wettelijk samenwonende die overeenkomstig artikel 1<sup>er</sup>, §4, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, de huur van de voornaamste gezinswoning van rechtswege voortzet, verkrijgt het vruchtgebruik van het daarin aanwezige huisraad.»

**HOOFDSTUK 3**

**Opheffingsbepalingen**

Art. 4

Artikel 215, §2, van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, wordt opgeheven.

Art. 5

In artikel 745*bis* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 28 maart 2007, wordt paragraaf 3 opgeheven.

**HOOFDSTUK 4**

**Overgangsbepaling**

Art. 6

Deze wet is van toepassing op de op het tijdstip van inwerkingtreding ervan lopende huurovereenkomsten.

19 mei 2011.

Sabine de BETHUNE.  
Peter VAN ROMPUY.