

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2006-2007

7 FÉVRIER 2007

Projet de loi modifiant, en ce qui concerne le droit successoral à l'égard du cohabitant légal survivant, le Code civil et la loi du 29 août 1988 relative au régime successoral des exploitations agricoles en vue d'en promouvoir la continuité

Procédure d'évocation

AMENDEMENTS

N° 1 DE MME NYSSENS

Art. 7

À l'article 745octies, § 1^{er}, alinéa premier, en projet, insérer entre le mot « succession » et le mot « , le », les mots « et dans la mesure où la cohabitation légale a duré deux ans sans interruption ».

Justification

L'amendement vise à n'octroyer le bénéfice de l'usufruit sur les biens préférentiels que dans la mesure où la cohabitation légale a duré un certain temps, à savoir deux ans sans interruption.

Voir:

Documents du Sénat :

3- 2015 - 2006/2007 :

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2006-2007

7 FEBRUARI 2007

Wetsontwerp tot wijziging, wat de regeling van het erfrecht van de langstlevende wettelijk samenwonende betreft, van het Burgerlijk Wetboek en van de wet van 29 augustus 1988 op de erfregeling inzake landbouwbedrijven met het oog op het bevorderen van de continuïteit

Evocatieprocedure

AMENDEMENTEN

Nr. 1 VAN MEVROUW NYSSENS

Art. 7

In het voorgestelde artikel 745octies, § 1, eerste lid, tussen het woord « komt » en de woorden « , het vruchtgebruik », de woorden « en op voorwaarde dat de wettelijke samenwoning twee jaar zonder onderbreking heeft geduurd » toevoegen.

Verantwoording

Met dit amendement krijgt de langstlevende alleen het vruchtgebruik van de preferentiële goederen als de wettelijke samenwoning twee jaar zonder onderbreking heeft geduurd.

Zie:

Stukken van de Senaat :

3-2015 - 2006/2007 :

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

N° 2 DE MME NYSSSENS

Art. 7

À l'article 745octies, § 1^{er}, en projet, insérer entre l'alinéa premier et l'alinéa deux, un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Lorsque le défunt ne laisse aucun successible, le cohabitant légal survivant recueille la pleine propriété de toute la succession. ».

Justification

Lorsque le cohabitant légal est le seul héritier, le cohabitant légal survivant devrait, à l'instar du conjoint survivant (voir article 745bis, § 1^{er}, alinéa 3 du Code civil), recueillir la pleine propriété de toute la succession.

À défaut de cette précision, dans l'hypothèse où le défunt ne laisserait aucun autre héritier que son cohabitant légal survivant, ce dernier ne recueillerait que l'usufruit des « biens préférentiels » (immeuble affecté à la résidence commune et meubles qui le garnissent), la succession devant être considérée comme « vacante » pour le surplus : l'État recueillerait dès lors la nue-propriété des biens soumis à l'usufruit successoral du cohabitant légal et la pleine propriété des biens non visés par cet usufruit (voir Observations de la Commission Droit de la Famille de la Fédération royale des notaires de Belgique).

N° 3 DE MME NYSSSENS

Art. 7

Supprimer l'alinéa 2 de l'article 745octies, § 1^{er}, en projet.

Justification

Aux termes de l'article 215, § 2, du Code civil, le droit au bail de l'immeuble appartient conjointement aux époux. Cette disposition est également applicable aux cohabitants légaux survivants par l'effet de l'article 1477, § 2, du Code civil. Le droit au bail est donc déjà assuré actuellement selon le même régime que celui prévu pour le conjoint survivant, par l'application de ces dispositions, combinées avec l'article 1742 du Code civil (lequel prévoit que le contrat de louage n'est pas résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur).

L'amendement vise donc à supprimer cette disposition. Cet amendement doit se lire conjointement avec l'amendement insérant un article 1^{er}bis, lequel vise à préciser à l'article 215, § 2, du Code civil qu'en cas de décès de l'un des époux, le contrat de bail se poursuit au bénéfice exclusif du survivant.

Nr. 2 VAN MEVROUW NYSSSENS

Art. 7

In het voorgestelde artikel 745octies, § 1, tussen het eerste en het tweede lid een nieuw lid invoegen, luidende :

« Wanneer de overledene geen erfgerechtigden achterlaat, verkrijgt de langstlevende wettelijk samenwonende de volle eigendom van de gehele nalatenschap ».

Verantwoording

Wanneer de wettelijk samenwonende de enige erfgenaam is, moet de langstlevende wettelijk samenwonende net als de langstlevende echtgenoot (zie artikel 745bis, § 1, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek), de volle eigendom van de gehele nalatenschap krijgen.

Zo niet krijgt de langstlevende wettelijk samenwonende van een overledene die geen enkele andere erfgerechtigde achterlaat alleen het vruchtgebruik van de « preferentiële goederen » (het onroerend goed dat als gemeenschappelijke verblijfplaats diende en het daarin aanwezige huisraad), zodat de nalatenschap voor het overige als « onbeheerd » moet worden beschouwd : de staat krijgt dan de blote eigendom van de goederen die onderworpen zijn aan het erfrechtelijk vruchtgebruik van de samenwonende partner en de volle eigendom van de goederen waarop dat vruchtgebruik geen betrekking heeft (zie opmerkingen van de Commissie Familierecht van de Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat).

Nr. 3 VAN MEVROUW NYSSSENS

Art. 7

Het tweede lid van het voorgestelde artikel 745octies, § 1, doen vervallen.

Verantwoording

Krachtens artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek, behoort het recht op de huur van het onroerend goed aan beide echtgenoten gezamenlijk. Deze bepaling is ingevolge artikel 1477, § 2, van het Burgerlijk Wetboek ook van toepassing op wettelijk samenwonenden. Het recht op de huur is dus nu al gewaarborgd volgens dezelfde regeling als die welke geldt voor de langstlevende echtgenoot door de toepassing van deze bepalingen, gecombineerd met artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek (waarin staat dat het huurcontract niet wordt ontbonden door de dood van de verhuurder, noch door de dood van de huurder).

Dit amendement strekt er dan ook toe deze bepaling te doen vervallen. Dit amendement moet worden samengelezen met het amendement dat een artikel 1bis toevoegt, dat ertoe strekt in artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek te verduidelijken dat in geval van overlijden van één van de echtgenoten, de huurovereenkomst wordt voortgezet uitsluitend ten gunste van de langstlevende.

N° 4 DE MME NYSSENS

Art. 7

À l'alinéa 3 de l'article 745octies, § 1^{er}, en projet, insérer, entre le mot « pas » et le mot « lorsque », les mots « en présence d'héritiers réservataires, ».

Justification

L'amendement vise à préciser que la règle de l'exclusion du cumul entre la vocation successorale en qualité de cohabitant légal survivant et la vocation en qualité de descendant ne devrait être d'application qu'en présence d'héritiers réservataires. Cela permettrait dans certaines hypothèses à l'héritier concerné de choisir entre sa vocation en qualité de cohabitant légal survivant et sa vocation en qualité d'héritier *ab intestat* (il pourra le cas échéant accepter l'une et renoncer à l'autre) (voir Observations de la Commission Droit de la Famille de la Fédération royale des notaires de Belgique).

N° 5 DE MME NYSSENS

Art. 7

Compléter l'article 745octies, § 3, en projet, par les mots « dès lors que la cohabitation légale a duré deux ans sans interruption ».

Justification

Les règles relatives à l'usufruit du conjoint survivant s'appliquent par analogie à l'usufruit du cohabitant légal survivant dans la mesure où la cohabitation légale a duré un certain temps, à savoir deux ans sans interruption.

N° 6 DE MME NYSSENS

Art. 9bis (nouveau)

Insérer un article 9bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 9bis. — L'article 1478, alinéa 3, du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Si le cohabitant légal survivant est un descendant du cohabitant prémourant, l'indivision visée à l'alinéa précédent sera réputée, à l'égard des héritiers réservataires du prémourant, comme une libéralité, sauf preuve du contraire. »

Nr. 4 VAN MEVROUW NYSSENS

Art. 7

In het derde lid van het voorgestelde artikel 745octies, § 1, tussen de woorden « van toepassing » en het woord « wanneer » de woorden « bij aanwezigheid van reservataire erfgenamen en » toevoegen.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe te verduidelijken dat de regel die cumulatie uitsluit van het erfrecht als langstlevende wettelijk samenwonende en het erfrecht als bloedverwant in de neerdalende lijn, enkel van toepassing is als er reservataire erfgenamen zijn. Daardoor kan de erfgenaam in kwestie in sommige gevallen kiezen tussen zijn erfrecht als langstlevende wettelijk samenwonende en als erfgenaam *ab intestato* (hij kan dan eventueel het ene erfrecht aanvaarden en het andere verwerpen) (zie opmerkingen van de Commissie Familierecht van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat).

Nr. 5 VAN MEVROUW NYSSENS

Art. 7

Het voorgestelde artikel 745octies, § 3, aanvullen met de woorden « op voorwaarde dat de wettelijke samenwoning twee jaar zonder onderbreking heeft geduurd ».

Verantwoording

De regels betreffende het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot zijn van overeenkomstige toepassing op het vruchtgebruik van de langstlevende wettelijk samenwonende op voorwaarde dat de wettelijke samenwoning twee jaar zonder onderbreking heeft geduurd.

Nr. 6 VAN MEVROUW NYSSENS

Art. 9bis (nieuw)

Een artikel 9bis (nieuw) invoegen, luidende :

« Art. 9bis. — Artikel 1478, derde lid, van hetzelfde wetboek wordt vervangen als volgt :

« Indien de langstlevende wettelijk samenwonende een afstammeling is van de vooroverledene, wordt de in het vorige lid bedoelde onverdeeldheid ten aanzien van de erfgenamen met voorbehouden erfdeel van de vooroverledene als een schenking beschouwd, behoudens tegenbewijs. »

Justification

La disposition visée signifie qu'une cohabitation légale avec un enfant ne peut porter atteinte à la réserve des autres enfants. C'est pourquoi les biens qui sont réputés en indivision sont considérés comme une libéralité et doivent être joints à la succession pour le calcul de la quotité disponible. Il s'agit uniquement de la cohabitation d'ascendants et de descendants et de la répartition des biens mobiliers dont la propriété ne peut être prouvée et qui sont dès lors réputés en indivision. Dans sa rédaction actuelle, le champ d'application de l'article 1478, alinéa 3, du Code civil se verrait considérablement accru dès lors que le cohabitant survivant devient dans tous les cas un héritier (voir Observations de la Commission Droit de la Famille de la Fédération royale des notaires de Belgique).

Clotilde NYSENS.

N° 7 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 9bis (nouveau)

Insérer un article 9bis (nouveau), rédigé comme suit :

« Art. 9bis. — Il est inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II du même Code un article 1^{er}bis, rédigé comme suit :

« Article 1^{er}bis

Le présent article s'applique au bail relatif au bien affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille.

§ 1^{er}. Lorsque l'un des conjoints ou l'un des partenaires cohabitants légaux a conclu le bail, son conjoint ou son partenaire 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.

§ 2. Lorsque l'un des partenaires cohabitants de fait a conclu le bail, son partenaire cohabitant de fait acquiert de plein droit la qualité de copreneur pour autant que leur cohabitation soit permanente et affective depuis au moins deux ans, que le bail ait été signé avant ou après le début de la cohabitation de fait.

Si la cohabitation des partenaires cohabitants de fait n'est pas permanente et affective depuis deux ans, ils peuvent informer conjointement le bailleur, par lettre recommandée, 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.

Verantwoording

De betrokken bepaling impliceert dat een wettelijke samenwoning met een kind geen afbreuk doet aan het voorbehouden erfdeel van de andere kinderen. Daarom worden de goederen die worden geacht in onverdeeldheid te zijn, beschouwd als een schenking en moeten zij aan de nalatenschap worden toegevoegd voor de berekening van het beschikbaar gedeelte. Het gaat enkel om het samenwonen van bloedverwanten in de opgaande lijn en hun afstammelingen en over de verdeling van roerende goederen waarvan de eigendom niet kan worden bewezen en die dus worden geacht in onverdeeldheid te zijn. In zijn huidige formulering zou de werkingssfeer van artikel 1478 derde lid van het Burgerlijk Wetboek aanzienlijk worden uitgebreid aangezien de langstlevende wettelijk samenwonende partner in elk geval erfgenaam wordt. (zie Opmerkingen van de Commissie Familierecht van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen).

Nr. 7 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 9bis (nieuw)

Een artikel 9bis (nieuw) invoegen, luidende :

« Art. 9bis. — In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1bis ingevoegd, luidende :

« Artikel 1bis

Dit artikel is van toepassing op de huurovereenkomst betreffende het goed dat geheel of gedeeltelijk tot voornaamste gezinswoning dient.

§ 1. Ingeval een van de echtgenoten of wettelijk samenwonende partners de huurovereenkomst afsloot, is diens echtgenoot of diens wettelijk samenwonende partner 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 werd afgesloten.

§ 2. Ingeval een van de feitelijk samenwonende partners de huurovereenkomst afsloot, is diens feitelijk samenwonende partner van rechtswege medehuurder, voor zover zij gedurende minstens twee jaar duurzaam en affectief samenwonen, ongeacht of de huurovereenkomst voor dan wel na samenwonen werd afgesloten.

Indien de feitelijk samenwonende partners nog niet gedurende twee jaar duurzaam en affectief samenwonen, dan kunnen de feitelijk samenwonende partners bij gezamenlijk aangezekend schrijven de verhuurder in kennis stellen van hun duurzaam en affectief samenwonen. De feitelijk samenwonende partner die de huurovereenkomst niet afsloot wordt hierdoor eveneens van rechtswege medehuurder.

§ 3. *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 durable et affective.*

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

Justification

1. Le projet de loi introduit une forme de prolongation du bail au bénéfice tant du conjoint survivant (art. 745bis, § 3, du Code civil) que du cohabitant légal survivant (art. 745octies, § 1^{er}, 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.

Il s'agit d'un pas dans la bonne direction. 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. En l'absence de disposition de droit successoral, le partenaire cohabitant légal survivant était complètement évincé.

Toutefois, la disposition proposée est inefficace et elle n'apporte en outre qu'une solution fragmentaire.

2. La disposition relative au droit au bail telle qu'elle est formulée dans le projet de loi risque de donner lieu à des contestations. En voici le texte : «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 ou non d'une protection réservataire? La formulation absolue de l'article semble l'indiquer. Toutefois, la règle de protection étant énoncée dans le droit successoral *ab intestat*, il est possible d'y déroger par testament et d'en priver ainsi le survivant.

De plus, la protection peut également être éludée par la conclusion d'un bail *intuitu personae*. Le projet de loi part du principe que la mort du bailleur ne met pas fin au bail (art. 1742 du Code civil). Cette règle ne s'applique cependant qu'à titre supplétif et on peut y déroger dans le bail (ce qui a été confirmé par la Cour de cassation).

Autrement dit, la disposition proposée est particulièrement inefficace.

3. Contrairement à ce qui se passe chez nos voisins, 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. Le présent projet de loi n'est pas fait pour améliorer les choses.

§ 3. *De opzeggingen, kennisgevingen en exploitent 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 laatst uitgaan, slechts invoeren indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk, wettelijke samenwoning, dan wel van hun duurzaam en affectief samenwonen.*

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

Verantwoording

1. Het wetsontwerp voert een vorm van voortzetting van de huur in ten voordele van de langstlevende echtgenoot (art. 745bis, § 3, van het Burgerlijk Wetboek), alsook van de langstlevende wettelijke samenwoner (art. 745octies, § 1, van het Burgerlijk Wetboek). Die 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 overledene tot gemeenschappelijke verblijfplaats dient.

Dat is een stap in de goede richting. Voorheen kwam het recht op huur slechts aan de langstlevende echtgenoot op een bijzonder omslachtige wijze toe, namelijk door het vruchtgebruik dat zij *ab intestato* op het huurrecht verwierf. De langstlevende wettelijk samenwonende partner viel, bij gebrek aan erfrecht, helemaal uit de boot.

Nochtans is de voorgestelde regeling een ondoelmatig en bovendien slechts een fragmentaire oplossing.

2. De formulering van de regeling omtrent het recht op de huur in het wetsontwerp zal tot betwisting aanleiding geven. De formulering gaat als volgt : «De langstlevende wettelijk samenwonende verkrijgt als enige, met uitsluiting van alle andere erfgenamen, het recht op de huur van het ontoerend 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». Betreft het een reservataire bescherming of niet? De absolute formulering van het artikel schijnt dit aan te geven. Nochtans wordt de beschermingsregel opgenomen in het intestaaterfrecht, wat betekent dat er bij testament kan van worden afgeweken. Aldus zou de bescherming kunnen worden ontnomen aan de langstlevende.

Bovendien kan de bescherming eveneens worden ontweken middels een huurcontract *intuitu personae*. Het wetsontwerp 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 (hetgeen door het Hof van Cassatie is bevestigd).

Kortom : de voorgestelde regeling is bijzonder ondoelmatig.

3. In tegenstelling tot onze buurlanden wordt het recht op huur voor de samenwonende echtgenoot of partner die de huurovereenkomst niet mee afsloot, naar Belgisch recht bijzonder fragmentair en gebrekkig behandeld. Het huidige wetsontwerp doet daar nog een scheepje bovenop.

Au lieu d'élaborer une réglementation uniforme et de qualité, on a manifestement choisi de distiller la réglementation relative à la location du logement familial dans le droit (patrimonial) matrimonial (art. 215, § 2, du Code civil), ainsi que dans le droit successoral (art. 745*bis*, § 3, et 745*octies*, § 1^{er}, al. 2), conformément à ce qui est proposé.

Toutefois, les dispositions relatives au droit au bail ne sont à leur place que dans le droit locatif. Un régime de protection en droit successoral ou en droit matrimonial (patrimonial) ne constitue pas une option, puisque la question de la protection et de la prolongation éventuelle du bail par le survivant ne se pose pas uniquement entre les partenaires l'un vis-à-vis de l'autre, 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 copreneur légal peut imposer au bailleur sa volonté de rester dans le bien. Les règles qui touchent aux droits et obligations des parties en vertu d'un contrat de bail doivent être insérées dans le droit locatif. C'est d'ailleurs le cas chez nos voisins.

4. C'est la raison pour laquelle il convient d'instaurer un régime à part entière d'acquisition de la qualité de copreneur et de prolongation du bail, et de l'insérer dans le droit locatif, c'est-à-dire dans la loi sur la location d'habitations. Il paraît logique de limiter les règles de protection en matière de bail à la résidence principale louée.

De plus, rien ne justifie que l'on accorde une protection équivalente aux partenaires cohabitants de fait, d'autant que le régime que nous proposons ne s'inscrit ni dans le cadre du droit successoral, ni dans celui du droit matrimonial.

Il convient également d'inclure l'article 215, § 2, du Code civil dans le nouveau régime global. L'actuel article 215, § 2, est d'ailleurs lacunaire parce que la protection qu'il prévoit s'interrompt dans les situations de crise, telles que le divorce et le décès, qui sont justement des événements qui nécessitent le plus une protection. L'actuel article 215, § 1^{er}, peut être conservé en tant qu'art. 215, paragraphe unique. La référence à l'art. 215 du Code civil faite à l'art. 1477 du même Code pourra ainsi être maintenue telle quelle.

5. On pourrait, en particulier, insérer un article 1^{er bis} visant à régler la situation du droit au bail, dans trois hypothèses :

- pendant la durée du bail
- dans des situations conflictuelles entre les partenaires pendant la durée du bail
- en cas de décès du preneur pendant la durée du bail.

L'amendement se présente donc comme suit (voyez également l'amendement visant à insérer un article 1^{er ter} et *quater* dans la loi sur la location d'habitations) :

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 plaçons :

a. pour une acquisition automatique de la qualité de copreneur par le conjoint ou par le partenaire cohabitant légal (application de l'actuel art. 215, § 2, et de l'art. 1477, § 2, du Code civil);

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

In plaats van een uniforme en volwaardige regelgeving uit te werken, opteert men er kennelijk voor om de regelgeving betreffende de huur van de gezinswoning te verspreiden over het huwelijks(vermogens)recht (215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek), en ingevolge dit voorstel, ook het erfrecht (voorgesteld 745*bis*, § 3, en 745*octies*, § 1, lid 2).

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

4. Daarom moet een volkomen en volwaardig systeem van medehuuderschap en voortzetting van de huur worden ingevoerd. Dat moet worden 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 is er geen enkele verantwoording om ook feitelijk samenwonenden een gelijkaardige bescherming te bieden. Zeker nu de door ons voorgestelde regeling niet in het erfrecht, noch in het huwelijksrecht terechtkomt.

Tevens moet artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek worden 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 meest nodig is. Het huidige 215, § 1, kan blijven bestaan als 215, enige paragraaf. De verwijzing in 1477 van het Burgerlijk Wetboek naar 215 van het Burgerlijk Wetboek kan daarom ongewijzigd blijven.

5. Meer bepaald zou een artikel 1*bis* kunnen worden opgenomen, dat ertoe strekt de toestand van het recht op huur te regelen, in drie hypothesen :

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

Het amendement (zie ook amendement tot invoering van een artikel 1*ter* en *quater* Woninghuurwet) komt dus hierop neer :

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

Indien één van de partners (in ruime zin) het huurcontract alleen ondertekende, voor dan wel tijdens de samenwoning, pleiten we voor :

a. een *automatisch* medehuuderschap voor de andere echtgenoot respectievelijk wettelijk samenwonende partner (toepassing van huidig 215, § 2, en 1477, § 2, van het Burgerlijk Wetboek);

b. een *automatisch* medehuuderschap voor de andere feitelijk samenwonende partner, indien zij 2 jaar duurzaam en affectief samenwonen;

c. 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, et ils sont tous deux tenus solidairement.

b) Possibilité d'attribution du droit au bail en cas de rupture

Cette hypothèse envisage la rupture, à l'occasion de laquelle l'un des partenaires cohabitants voudrait obtenir l'attribution exclusive, pour lui-même, du droit au bail. Nous pensons qu'en cas d'acquisition légale de la qualité de copreneur, chacun des partenaires doit pouvoir demander que ce droit au bail lui soit attribué, quel que soit celui qui avait conclu le bail au départ. Il s'agit en l'espèce d'une possibilité d'attribution du bail, à solliciter devant le juge de paix, qui statuera en toute équité, en tenant compte des circonstances mais aussi des intérêts du bailleur à appeler à la cause.

Les situations suivantes peuvent se présenter :

— 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 :

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

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

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

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

Dans ce cas, il est souhaitable de prévoir — comme chez nos voisins — une prolongation automatique du bail.

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 serait 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 vaut mieux prévoir :

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

- 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 prolongation 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

c. een *optioneel* medehuuderschap voor de feitelijk samenwonende partner met wie minder dan twee jaar wordt samenwoond.

— Gevolg van het medehuuderschap : alle akten richten aan beiden of uitgaan van beiden + hoofdelijke gehoudenheid van beiden.

b) Toewijzingsmogelijkheid van het recht op huur bij relatiebreuk

Deze hypothese betreft de relatiebreuk, waarbij één van de samenwonenden het huurrecht exclusief aan zichzelf wil zien toegewezen. Naar onze mening moet in geval van wettelijk medehuuderschap elk van de partners kunnen vorderen dat het recht op huur hem wordt toegewezen, ongeacht wie het contract oorspronkelijk had afgesloten. Het betreft hier een *mogelijkheid* van toewijzing van de huur, te vorderen voor de vrederechter. Die zal oordelen naar billijkheid, rekening houdend met de omstandigheden, maar kan ook rekening houden met de belangen van de in het geding te roepen verhuurder.

Volgende gevallen liggen voor :

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

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

- de gebondenheid van de verhuurder door deze beslissing.

— In geval van contractuele medehuur (beiden sloten de huur af) : zelfde regel van toepassing.

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

In dit geval is het wenselijk dat — zoals in de buurlanden — wordt voorzien in een *automatische* voortzetting van de huurovereenkomst.

Volgende mogelijkheden liggen voor :

— In geval van contractuele medehuur. Hier is het probleem minder sterk, omdat elke huurder het recht op huur in eigen hoofde kan voortzetten. Wel is het zinvol te bepalen dat de overblijvende huurder *exclusief*, dus met uitzondering van alle andere personen (erfgenamen), de huurovereenkomst voortzet.

— In geval van wettelijk medehuuderschap (zoals hiervoor omschreven), is het gewenst te bepalen :

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

- 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 medehuuderschap is, moet in een billijke voortzetting-regeling 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 rechts-

mois, et sous réserve qu'il donne dans les trois mois un préavis d'un mois (proposition s'inspirant du droit néerlandais).

— Il faudrait par ailleurs déclarer irrecevables les baux conclus *intuitu personae*, qui ignore la règle énoncée à l'art. 1742 du Code civil, parce qu'ils videraient la protection de tout son sens.

— Ce régime étant inséré dans la loi sur la location d'habitations, ses dispositions ont un caractère impératif (art. 12 de la loi sur les baux relatifs à la résidence principale), si bien qu'il est impossible d'y déroger.

N° 8 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 9ter (nouveau)

Insérer un article 9ter (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 9ter. — Il est inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du même Code, un article 1^{er}ter (nouveau), libellé comme suit :

« Article 1^{er}ter

§ 1^{er}. Tout différend relatif à l'exercice du droit de bail est tranché par le juge de paix.

§ 2. Si l'entente entre le preneur et le copreneur est gravement perturbée, le juge de paix 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 de paix se prononce en équité en tenant compte de toutes les circonstances. Le bailleur doit être partie à la cause et est lié par la décision du juge de paix.

§ 3. Le paragraphe précédent est également d'application si les deux conjoints, partenaires cohabitants légaux ou partenaires cohabitants de fait, ont conclu le bail conjointement . »

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 7 insérant un article 9bis dans la loi sur la location d'habitations.

wege tijdelijk de huur voort, namelijk gedurende zes maanden, en behoudens indien hij binnen de drie maanden een opzeg geeft van één maand (voorstel geïnspireerd op het Nederlandse recht).

— Er moet voorts worden bepaald dat huurcontracten *intuitu personae*, waarbij de regel van 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 (art. 12 Woninghuurwet), zodat afwijking onmogelijk is.

Nr. 8 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 9ter (nieuw)

Een artikel 9ter (nieuw) invoegen, luidende :

« Art. 9ter. — In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van hetzelfde Wetboek, wordt een artikel 1ter (nieuw) ingevoegd, luidend als volgt :

« Artikel 1ter

§ 1. Elk geschil omtrent de uitoefening van het huurrecht wordt beslecht door de vrederechter.

§ 2. Ingeval de verstandhouding tussen de huurder en de medehuurder ernstig is verstoord, beslist de vrederechter 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 vrederechter 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.

§ 3. De voorgaande paragraaf is eveneens van toepassing indien beide echtgenoten, wettelijk samenwonende partners, of feitelijk samenwonende partners, de huurovereenkomst gezamenlijk afsloten. »

Verantwoording

Zie amendement nr. 7 tot invoeging van een artikel 9bis.

N° 9 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 9^{quater} (nouveau)

Insérer un article 9^{quater} (nouveau), rédigé comme suit :

« Art. 9^{quater}. — Il est inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du même Code, un article 1^{er} quater (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 1^{er} quater. — § 1^{er}. En cas de décès du preneur, le copreneur poursuit le bail de plein droit.

§ 2. 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.

§ 3. Si les deux conjoints, partenaires cohabitants légaux ou partenaires cohabitants de fait ont conclu conjointement le contrat de bail, le preneur survivant poursuit le bail de plein droit.

§ 4. Dans chacun des cas précités, le survivant poursuit seul le bail, à l'exclusion de toute autre personne. Il peut résilier le bail dans les trois mois qui suivent le décès du preneur, en tenant compte d'un préavis d'un mois, sans préjudice des dispositions de l'article 3.

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

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 7 insérant un article 9^{bis} dans la loi sur la location d'habitations.

N° 10 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 1^{er} bis

Insérer un article 1^{er} bis (nouveau) rédigé comme suit :

« Art. 1^{er} bis. — L'article 215, § 2, du Code civil est abrogé. »

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 7 insérant un article 9^{bis} dans la loi sur la location d'habitations.

Nr. 9 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 9^{quater} (nieuw)

Een artikel 9^{quater} (nieuw) invoegen, luidende :

« Art. 9^{quater}. — In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, Afdeling II, van hetzelfde Wetboek, wordt een artikel 1^{quater} (nieuw) ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1^{quater}. — § 1. Bij overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur van rechtswege voort.

§ 2. 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.

§ 3. Indien beide echtgenoten, wettelijk samenwonende partners, of feitelijk samenwonende partners, de huurovereenkomst gezamenlijk afsloten, zet de overblijvende huurder van rechtswege de huur voort.

§ 4. In voorgaande gevallen zet de langstlevende telkens als enige, met uitsluiting van alle andere personen, de huur voort. Hij kan binnen drie maanden na het overlijden van de huurder, de huurovereenkomst opzeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand, onverminderd de bepalingen van artikel 3.

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

Verantwoording

Zie amendement nr. 7 tot invoeging van een artikel 9^{bis}.

Nr. 10 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 1^{bis}

Een artikel 1^{bis} (nieuw) invoegen, luidende :

« Art. 1^{bis}. — Artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven. »

Verantwoording

Zie amendement nr. 7 tot invoeging van een artikel 9^{bis}.

N° 11 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 7

Supprimer le §^{er}, alinéa 2, de l'article 745octies proposé.

Justification

Double emploi avec le § 1^{er}, alinéa 1^{er}.

L'usufruit porte sur tous les biens (article 600 du Code civil). La relation entre l'usufruitier et le non-propriétaire est réglée par le droit commun.

N° 12 DE MME de T' SERCLAES

Art. 8bis (nouveau)

Insérer un article 8bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 8bis. — À l'article 1476 du même Code, inséré par la loi du 23 novembre 1998, le § 1^{er}, 5^o est remplacé par ce qui suit :

« 5^o la mention de ce que les deux parties ont pris connaissance préalablement du contenu des articles 1475 à 1479 ainsi que de l'article 745octies ».

Justification

Le présent projet de loi introduit un droit successoral *ab intestat* conséquent pour le cohabitant légal survivant. En effet, par le biais du contrat de cohabitation légale, il bénéficiera de l'usufruit de l'immeuble affecté durant la vie commune à la résidence commune de la famille ainsi que des meubles qui le garnissent.

L'impact sur les deux protagonistes de la décision de s'engager par contrat de cohabitation légale est généralement moindre que celui généré par celle de se marier. De plus, il s'agit d'un simple contrat pouvant être résilié très rapidement. Une rupture unilatérale ne nécessite qu'un dépôt d'une déclaration unilatérale de cessation auprès de l'officier de l'état civil qui le signifie à l'autre partie dans les 8 jours et par exploit de huissier.

Certains pourraient s'engager sans réellement se rendre compte des conséquences successorales d'un tel contrat, notamment par rapport aux enfants d'une précédente union.

Dès lors, l'auteur de l'amendement estime que les futurs cohabitants légaux doivent avoir préalablement à la conclusion de leur contrat pris connaissance des conséquences successorales qui y seront liées.

Nathalie de T' SERCLAES.

Nr. 11 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 7

Paragraaf 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 745octies doen vervallen.

Verantwoording

Dubbel gebruik met § 1, eerste lid.

Het vruchtgebruik slaat op alle goederen (artikel 600 B.W.). De verhouding tussen vruchtgebruiker en naakte eigenaar wordt door het gemeenrecht geregeld.

Hugo VANDENBERGHE.

Nr. 12 VAN MEVROUW de T' SERCLAES

Art. 8bis (nieuw)

Een artikel 8bis (nieuw) invoegen, luidende :

« Art. 8bis. — In artikel 1476 van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij de wet van 23 november 1998, wordt het 5^o van § 1 vervangen als volgt :

« 5^o de vermelding dat beide partijen vooraf kennis hebben genomen van de inhoud van de artikelen 1475 tot 1479 alsook van artikel 745octies ».

Verantwoording

Dit wetsontwerp voert een consequent erfrecht *ab intestato* in voor de langstlevende wettelijk samenwonende partner. Op basis van de verklaring van wettelijke samenwoning krijgt hij het vruchtgebruik van het onroerend goed dat tijdens het samenwonen het gezin tot gemeenschappelijke verblijfplaats diende en van het daarin aanwezige huisraad.

De beslissing om een verklaring van wettelijke samenwoning af te leggen heeft in het algemeen minder gevolgen voor de twee betrokkenen dan de beslissing om te trouwen. Het gaat immers om een overeenkomst die vrij snel kan worden ontbonden. Voor een eenzijdige beëindiging van de samenwoning hoeft men alleen een eenzijdige verklaring van beëindiging te overhandigen aan de ambtenaar van de burgerlijke stand die deze binnen acht dagen bij gerechtsdeurwaardersexploot betekent aan de andere partij.

Sommige mensen zullen deze verbintenis misschien aangaan zonder te beseffen welke erfrechtelijke gevolgen er aan zo'n overeenkomst verbonden zijn, met name met betrekking tot de kinderen uit een vorige relatie.

Daarom vindt de indiener van het amendement dat de toekomstige wettelijk samenwonenden vóór ze de verklaring afleggen, kennis moeten nemen van de erfrechtelijke gevolgen die eraan verbonden zijn.