

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2006-2007

13 MARS 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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR
MME **ZRIHEN**

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 2006-2007

13 MAART 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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
MEVROUW **ZRIHEN**

Composition de la commission / Samenstelling van de commissie :

Président / Voorzitter : Hugo Vandenberghe.

Membres / Leden :

SP.A-SPIRIT	Jacinta De Roeck, Fauzaya Talhaoui, Dany Vandebossche.
VLD	Jeannine Leduc, Stefaan Noreilde, Luc Willems.
PS	Joëlle Kapompolé, Philippe Mahoux, Olga Zrihen.
MR	Jean-Marie Cheffert, Christine Defraigne, Nathalie de T' Serclaes.
CD&V	Mia De Schampelaere, Hugo Vandenberghe.
Vlaams Belang	Jurgen Ceder, Anke Van dermeersch.
CDH	Clotilde Nyssens.

Suppléants / Plaatsvervangers :

Staf Nimmegeers, Fatma Pehlivan, Ludwig Vandenhove, Myriam Vanlerberghe.
Pierre Chevalier, Nele Lijnen, Annemie Van de Casteele, Patrik Vankrunkelsven.
Sfia Bouarfa, Jean Cornil, Franco Seminara, Philippe Moureaux.
Jihane Annane, Berni Collas, Marie-Hélène Crombé-Berton, Alain Destexhe.
Sabine de Bethune, Jan Steverlynck, Elke Tindemans.
Yves Buysse, Joris Van Hauthem, Karim Van Overmeire.
Christian Brotcorné, Francis Delpérée.

Voir :

Documents du Sénat :

3-2015 - 2006/2007 :

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.

N° 2 : Amendements.

Zie :

Stukken van de Senaat :

3-2015 - 2006/2007 :

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

Nr. 2 : Amendementen.

I. INTRODUCTION

Le projet de loi à l'examen, qui relève de la procédure bicamérale optionnelle, a été déposé initialement à la Chambre des représentants en tant que projet de loi du gouvernement (doc. Chambre, n° 51-2514/1).

La Chambre des représentants l'a adopté le 11 janvier 2007, par 112 voix contre 17.

Il a été transmis au Sénat le 12 janvier 2007 et évoqué le 25 janvier 2007.

La commission l'a examiné au cours de ses réunions des 7 et 14 février 2007, et 13 mars 2007, en présence de la ministre de la Justice.

II. EXPOSÉ INTRODUCTIF DE LA MINISTRE DE LA JUSTICE

Le 1^{er} janvier 2000 est entrée en vigueur la loi sur cohabitation légale (loi du 23 novembre 1998, publiée au *Moniteur belge* du 12 janvier 1999).

Cette loi donne un cadre juridique à tout type de relation entre deux personnes, indépendamment du lien sexuel ou familial, pour autant que les partenaires optent expressément pour cette protection juridique.

Les partenaires qui souscrivent à une cohabitation légale sont soumis par la loi à un statut beaucoup plus restreint que celui applicable aux personnes mariées.

En droit civil (les articles 1477-1479 du Code civil), les effets de la cohabitation légale se limitent à quelques règles du régime matrimonial primaire déclarées d'application par analogie, qui créent un régime de cohabitation légal primaire en vue de favoriser une solidarité minimale entre les partenaires et à quelques règles relatives aux biens des partenaires en vue de régler de manière pragmatique les questions d'ordre patrimonial et pécuniaire.

L'un des principaux inconvénients soulevés ces dernières années est toutefois que la cohabitation légale ne produit aucun effet sur le plan de la succession entre les deux partenaires. Les cohabitants légaux ne peuvent légalement prétendre à leur succession réciproque quels que soient les héritiers avec lesquels le cohabitant survivant vient à la succession. Dans tous les cas où il n'existe aucun lien de parenté entre les cohabitants, ils ne viennent donc pas à la succession l'un de l'autre, sauf en cas de testament. Les cohabitants peuvent se favoriser par

I. INLEIDING

Dit optioneel bicameraal wetsontwerp werd in de Kamer van volksvertegenwoordigers oorspronkelijk ingediend als een wetsontwerp van de regering (stuk Kamer, nr. 51-2514/1).

Het werd op 11 januari 2007 aangenomen door de Kamer van volksvertegenwoordigers, met 112 tegen 17 stemmen.

Het werd op 12 januari 2007 overgezonden aan de Senaat en op 25 januari 2007 geëvoceerd.

De commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 7 en 14 februari 2007, en 13 maart 2007, in aanwezigheid van de minister van Justitie.

II. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE MINISTER VAN JUSTITIE

Op 1 januari 2000 is de wet betreffende de wettelijke samenwoning (wet van 23 november 1998, bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 12 januari 1999) in werking getreden.

Deze wet biedt een juridische omkadering voor elk type van tweerelatie, ongeacht de seksuele of familiale band, voor zover de partners uitdrukkelijk voor deze rechtsbescherming kiezen.

De partners die een wettelijke samenwoning aangaan, worden inderdaad door het recht onderworpen aan een statuut dat veel beperkter is dan dat waaraan gehuwden onderworpen zijn.

In het burgerlijk recht (artikelen 1477-1479 B.W.) zijn de gevolgen van de wettelijke samenwoning beperkt tot enkele regels uit het primaire huwelijksstelsel die van overeenkomstige toepassing worden verklaard en waardoor een primair wettelijk samenwoningsstelsel werd gecreëerd met het doel een minimale samenhangigheid tussen de partners te bevorderen en tot enkele regels in verband met de goederen van de partners met het oog op een pragmatische regeling van vermogensrechtelijke en geldelijke kwesties.

Een van de voornaamste bezwaren die de voorbije jaren werd geuit is echter dat de wettelijke samenwoning tussen de partners geen gevolgen heeft op het vlak van de erfopvolging. Wettelijk samenwonenden hebben geen enkele wettelijke aanspraak op elkaars nalatenschap, ongeacht de erfgenamen waarmee de langstlevende samenwonende tot de nalatenschap komt. In alle gevallen waarin er geen bloedverwantschap tussen de samenwoners bestaat, komen zij dus niet tot elkaars nalatenschap, tenzij er een testament is. De samenwoners kunnen elkaar wel begunstigen bij

donation ou testament. Toutefois, en présence d'héritiers réservataires, ils ne peuvent disposer que d'une part limitée de leur succession.

Notamment, ce n'est que s'il n'a ni descendants ni parents ou grands-parents, que le défunt peut faire bénéficier le partenaire cohabitant survivant de l'ensemble de sa succession.

Dans la situation actuelle, la protection légale du logement familial et des meubles meublants du vivant des cohabitants prend donc fin lors du décès du cohabitant prémourant.

Si les partenaires souhaitent s'attribuer au décès du prémourant mutuellement la pleine propriété ou à tout le moins l'usufruit du logement acquis, ils doivent soit disposer par testament, soit inclure une clause d'accroissement ou de tontine dans l'acte d'achat.

Ces clauses impliquent que les droits du prémourant dans le bien indivis (il ne se crée jamais un « patrimoine commun » entre cohabitants) reviendront à son décès à l'associé survivant.

Ces clauses d'accroissement et de tontine ne peuvent pas être contestées par les héritiers réservataires du partenaire prémourant dans la mesure où elles sont considérées comme clauses aléatoires à titre onéreux et non comme donations.

En revanche, des mesures fiscales relatives à la diminution des droits de succession ont été introduites ces dernières années par les Régions afin de mettre sur un pied d'égalité les tarifs des droits de succession entre couples mariés et cohabitants. Cela a suscité la confusion chez les cohabitants légaux quant à leurs droits successoraux et leur ont fait croire à tort que, sur le plan civil, les différences en matière successorale avaient été supprimées.

Faire la déclaration de la cohabitation légale témoigne de l'envie de concrétiser l'affection réciproque, également par une protection lors du décès du partenaire. La pratique notariale montre également qu'un couple cohabitant a surtout besoin d'un régime patrimonial qui fait face aux conséquences du décès du premier d'entre eux.

Le projet adopté par la Chambre des représentants vise à introduire un droit successoral sans testament exclusivement pour les cohabitants légaux.

Il n'a pas été opportun d'élargir la réforme aux cohabitants de fait. Des amendements en ce sens ont été déposés à la Chambre, mais ils n'ont pas été adoptés.

schenking of testament maar in aanwezigheid van reservataire erfgenamen kunnen zij maar over een beperkt deel van hun nalatenschap beschikken.

Slechts wanneer de overledene geen afstammelingen en geen ouders of grootouders nalaat, kan hij over zijn volledige nalatenschap ten gunste van de overblijvende samenwonende partner beschikken.

In de huidige situatie neemt de wettelijke bescherming van de gezinswoning met huisraad dus een einde bij het overlijden van de eerststervende samenwonende.

Willen de partners elkaar bij het overlijden van de eerststervende de volle eigendom of minstens het vruchtgebruik van de samen aangekochte woning toebedelen, dan moeten zij ofwel beschikken bij testament ofwel in de aankoopakte een beding van aanwas of tontine inlassen.

Dergelijke bedingen impliceren dat de rechten van de eerststervende in het onverdeelde goed (er ontstaat nooit een « gemeenschappelijk vermogen » tussen samenwoners) bij diens overlijden toekomen aan de langstlevende deelgenoot.

Deze bedingen van aanwas of tontine kunnen door de reservataire erfgenamen van de eerststervende partner niet aangevochten worden voor zover zij beschouwd worden als een aleatoir beding ten bezwarende titel en dus niet als een schenking.

Daarentegen werden de voorbije jaren door de gewesten wel fiscale maatregelen getroffen teneinde de tarieven van de successierechten voor gehuwden en samenwonenden gelijk te schakelen. Dit heeft bij de wettelijk samenwonenden verwarring teweeggebracht over hun erfrechten en hen ten onrechte doen geloven dat ook civielrechtelijk de verschillen inzake erfrecht waren weggewerkt.

Dat partners een verklaring van wettelijke samenwoning afleggen, getuigt van hun verlangen hun wederzijdse genegenheid gestalte te geven ook via een bescherming bij overlijden van de partner. Ook de notariële praktijk bewijst dat een samenwonend koppel vooral behoefte heeft aan een vermogensrechtelijke regeling die de gevolgen van het overlijden van de eerste onder hen opvangt.

Het door de Kamer van volksvertegenwoordigers aangenomen ontwerp strekt ertoe een intestaat erfrecht in te voeren enkel ten voordele van wettelijk samenwonende partners.

Het was niet wenselijk de hervorming tot de feitelijk samenwonenden uit te breiden. In de Kamer werden hiertoe amendementen ingediend, maar ze werden niet aangenomen.

Il est en effet préférable de se limiter à la réforme du droit successoral à l'égard du cohabitant légal survivant. Il ne semble pas opportun d'aborder la problématique liée à la situation des cohabitants de fait, qui nécessiterait de nombreux débats complémentaires.

En effet, les personnes ont fait une déclaration devant l'officier de l'état civil et ont exprimé ainsi leur intention de bâtir une relation de vie commune durable.

Le projet opte pour un droit successoral *ab intestat*, à l'image du droit successoral de l'époux survivant mais bien plus limité. Il n'est en effet pas souhaitable de mettre sur un même pied les effets successoraux du mariage et du contrat de cohabitation légale car chacun doit pouvoir choisir librement et comme il l'entend la manière d'organiser sa vie familiale et parce que, comme il a été dit plus haut, les effets de ces deux formes de vie commune diffèrent sensiblement, y compris en ce qui concerne les effets patrimoniaux du vivant des partenaires. C'est la raison pour laquelle il n'est prévu qu'un droit successoral *ab intestat sui generis* qui porte sur les mêmes biens que ceux qui constituent la réserve concrète de l'époux survivant, à savoir l'usufruit du logement où résidait le couple cohabitant et des meubles meublants qui le garnissent, communément appelés biens préférentiels.

Le cohabitant survivant n'acquiert toutefois pas un droit réservataire sur ces biens. Un droit successoral plus large ne semble pas nécessaire étant donné que le projet de loi prévoit à présent expressément que, à l'instar des libéralités entre époux, les libéralités en faveur du cohabitant légal survivant peuvent comprendre la totalité des biens pour autant que le partenaire prémourant ne laisse aucun enfant derrière lui. Enfin, le projet vise à éviter, par analogie avec les dispositions applicables au conjoint survivant, que si le cohabitant légal prédécédé sans enfant laisse des ascendants, ceux-ci puissent demander une réduction des libéralités faites par le prédécédé au cohabitant légal survivant. Le cohabitant légal survivant d'un testateur sans enfant qui a, par exemple, été désigné comme légataire universel hérite effectivement de tous les biens, même si le cohabitant légal prédécédé sans enfant « laisse » des ascendants.

III. DISCUSSION GÉNÉRALE

M. Hugo Vandenberghe souligne que l'intitulé du projet de loi à l'examen ne correspond pas à son contenu. En fait, le projet modifie également l'article 745*bis* du Code civil en y insérant un § 3 relatif au droit au bail au profit du conjoint survivant.

Het is immers beter dat men zich beperkt tot de hervorming van het erfrecht van de langstlevende wettelijk samenwonende. Het lijkt niet wenselijk de problematiek rond de toestand van de feitelijk samenwonenden aan te pakken; dat zou heel wat bijkomende debatten vergen.

De wettelijk samenwonende partners legden immers een verklaring af voor de ambtenaar van de burgerlijke stand en bevestigden aldus een duurzaam samenlevingsverband te willen uitbouwen.

Het ontwerp opteert voor een intestaat erfrecht dat zich inspireert op het erfrecht van de langstlevende echtgenoot, maar wel degelijk beperkter is. Het lijkt immers niet wenselijk de erfrechtelijke gevolgen van het huwelijk en van een verklaring van wettelijke samenleving gelijk te schakelen omdat aan iedereen de keuzevrijheid moet worden gelaten om zijn gezinsleven te organiseren zoals hij dat wil en omdat, zoals hoger gezegd, de gevolgen van beide samenlevingsvormen aanzienlijk verschillen, ook wat de vermogensrechtelijke gevolgen tijdens het leven betreft. Daarom wordt enkel voorzien in een *sui generis* erfrecht *ab intestato*, dat betrekking heeft op dezelfde goederen als diegene die de concrete reserve van de langstlevende echtgenoot uitmaken, namelijk het vruchtgebruik op de woning die het samenwonende koppel bewoonde en van het daarin aanwezige huisraad, wat gemeenzaam de preferentiële goederen wordt genoemd.

De langstlevende samenwonende verkrijgt er echter geen reservataire aanspraak op. Een ruimer erfrecht lijkt niet nodig omdat nu ook uitdrukkelijk in het wetsontwerp voorzien wordt dat net als bij giften tussen echtgenoten, giften ten voordele van de langstlevende wettelijk samenwonende de ganse nalatenschap mogen omvatten, althans zo de eerststervende partner geen kinderen nalaat. Tot slot beoogt het ontwerp, naar analogie van wat geldt voor de langstlevende echtgenoot, te voorkomen dat zo de eerststervende kinderloze wettelijke samenwonende ascendenten nalaat, deze inkorting zouden kunnen vorderen van de giften die deze eerststervende ten voordele van de langstlevende wettelijk samenwonende deed. De langstlevende wettelijk samenwonende van een kinderloze erflater die bijvoorbeeld aangesteld werd tot algemeen legataris, erft dus effectief de ganse nalatenschap ook zo de eerststervende kinderloze wettelijk samenwonende wel nog ascendenten « nalaat ».

III. ALGEMENE BESPREKING

De heer Hugo Vandenberghe stipt aan dat het opschrift van voorliggend wetsontwerp niet overeenstemt met de inhoud ervan. Inderdaad wijzigt het ontwerp ook artikel 745*bis*, § 3 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het huurrecht ten voordele van de langstlevende echtgenoot.

Le projet de loi instaure une forme de continuation du bail au profit du conjoint survivant (art. 745bis, § 3, du Code civil) ainsi que du cohabitant légal survivant (art. 745octies, § 1^{er}, du Code civil). Ce dernier recueille seul, à l'exclusion de tous les autres héritiers, le droit au bail relatif à l'immeuble affecté à la résidence commune au moment de l'ouverture de la succession du défunt.

Le projet de loi à l'examen constitue un pas dans la bonne direction. Auparavant, le droit au bail ne revenait au conjoint survivant que d'une façon particulièrement complexe, c'est-à-dire par l'usufruit qu'il acquerrait *ab intestato* sur le droit au bail. Le cohabitant légal survivant était totalement exclu, faute de droit à la succession.

Pourtant, le régime proposé n'apporte qu'une solution inefficace et, qui plus est, fragmentaire à ce problème.

Les règles relatives au droit au bail, telles qu'elles sont formulées dans le projet de loi, donneront lieu à des contestations. Elles sont en effet formulées 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 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 : « ...recueille seul, à l'exclusion de tous les autres héritiers ». 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.

En outre, la protection peut aussi être contournée au moyen d'un bail *intuitu personae*. Le projet de 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, comme la Cour de cassation l'a confirmé.

Bref, le régime proposé est singulièrement inefficace.

Contrairement à ce qui se passe chez nos voisins, le droit au bail en faveur du conjoint ou partenaire cohabitant qui n'a pas participé à la conclusion du bail est traité en droit belge de manière particulièrement fragmentaire et boiteuse. Et le projet de loi à l'examen est loin d'arranger les choses.

Het wetsontwerp voert een vorm van voortzetting van de huur in ten voordele van de langstlevende echtgenoot (art. 745bis, § 3, B.W.), alsook van de langstlevende wettelijk samenwonende (art. 745octies, § 1, B.W.). 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.

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 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.* »

Betreft het een reservataire bescherming of niet ? De absolute formulering van het artikel « *als enige, met uitsluiting van alle andere erfgenamen* », schijnt dit aan te geven. Nochtans wordt de beschermingsregel opgenomen in het intestaatserfrecht, wat betekent dat er bij testament kan van worden afgeweken. Aldus zou de bescherming kunnen worden ontnomen aan de langstlevende echtgenoot.

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 B.W.) 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.

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 schepje bovenop.

Plutôt que d'élaborer une réglementation uniforme et à part entière, on choisit manifestement de disséminer les règles relatives à la location de la résidence familiale entre, d'une part, le droit matrimonial ou le droit des régimes matrimoniaux (art. 215, § 2, du Code civil) et, d'autre part, par suite du projet à l'examen, le droit successoral (article 745*bis*, § 3, et article 745*octies*, § 1^{er}, alinéa 2, proposés).

Or, une réglementation relative au droit au bail relève exclusivement du droit locatif. Prévoir un régime de protection en droit successoral ou en droit 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 d'un bail doivent être inscrites dans le droit locatif, comme c'est d'ailleurs le cas chez tous nos voisins.

C'est pourquoi il y a lieu d'instaurer un système complet et à part entière de colocation et de continuation du bail. Ce régime doit figurer 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 d'offrir une protection similaire aux cohabitants de fait, d'autant que le régime que nous proposons ne fait partie ni du droit successoral, ni du droit matrimonial.

L'article 215, § 2, du Code civil doit, lui aussi, être 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.

Quant à l'actuel article 215, § 1^{er}, il peut être 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.

On pourrait en particulier insérer un article 1^{er}*bis* visant à régler la situation du droit au bail dans les hypothèses suivantes :

— pendant la durée du bail;

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 (art. 215, § 2, B.W.) en ingevolge dit voorstel ook het erfrecht (voorgesteld art. 745*bis*, § 3, en 745*octies*, § 1, tweede lid).

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.

Daarom moet een volkomen en volwaardig systeem van medehuurderschap 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 artikel 215, § 1, kan blijven bestaand als artikel 215, enige paragraaf.

De verwijzing in artikel 1477 van het Burgerlijk Wetboek naar artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek kan daarom ongewijzigd blijven.

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

— tijdens de huurtermijn;

— en cas de conflit entre les partenaires pendant la durée du bail;

— en cas de décès du preneur pendant la durée du bail.

M. Mahoux demande si l'intervenant précédent vise l'hypothèse du décès du bailleur ou celle du décès du preneur.

M. Hugo Vandenberghe répond qu'il visait le décès du preneur. Si le contrat de bail est conclu *intuitu personae*, la modification qu'il propose ne serait pas d'application.

D'autre part, si l'intention est de protéger le droit au logement du cohabitant survivant, il serait préférable de modifier les dispositions du Code civil relatives au bail à loyer plutôt que celles relatives au droit successoral *ab intestat*.

En optant pour une adaptation du droit successoral, on crée toute une série de problèmes techniques qui découlent du fait que le cohabitant survivant devient héritier.

M. Mahoux reconnaît que le fait d'attribuer au cohabitant survivant un simple usufruit sur le logement où résidait le couple cohabitant a pour conséquence de le faire participer à la prise en charge des dettes.

M. Hugo Vandenberghe rappelle par ailleurs que le contenu de la maison constitue, en application de l'article 20 de la loi hypothécaire, le privilège du bailleur. Le projet à l'examen attribue en faveur du cohabitant survivant un usufruit sur les meubles meublants qui garnissent le logement où résidait le couple cohabitant. Que va-t-il se passer lorsqu'il y a des arriérés de loyers et que le bailleur veut exercer son privilège à l'égard du cohabitant survivant ?

M. Mahoux demande si toutes les questions qui sont posées vis-à-vis des droits du cohabitant survivant ne se posent pas de la même manière pour le conjoint survivant. En effet, le projet à l'examen vise à étendre au cohabitant survivant une règle qui vaut déjà pour le conjoint survivant.

Mme de T' Serclaes pense qu'il y a une grande différence entre la situation du conjoint survivant et celle du cohabitant survivant. Il est en effet très facile de mettre fin au contrat de cohabitation légale, ce qui n'est pas le cas pour le mariage.

En réponse à la remarque de M. Mahoux, M. Hugo Vandenberghe rappelle que le conjoint survivant est un héritier réservataire. Ce n'est pas le cas du cohabitant légal.

— in conflictsituaties tussen de partners gedurende de huurtermijn;

— bij overlijden van de huurder gedurende de huurtermijn.

De heer Mahoux vraagt of de vorige spreker het heeft over het overlijden van de verhuurder dan wel over het overlijden van de huurder.

De heer Hugo Vandenberghe antwoordt dat hij het overlijden van de huurder bedoelde. Indien de huurovereenkomst *intuitu personae* afgesloten wordt, is de wijziging die hij voorstelt niet van toepassing.

Als het anderzijds de bedoeling is het recht op huisvesting van de langstlevende samenwonende te beschermen, zou men er beter aan doen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomst te wijzigen in plaats van de bepalingen betreffende het erfrecht *ab intestat*.

Door te kiezen voor een aanpassing van het erfrecht schept men een hele reeks technische problemen die voortvloeien uit het feit dat de langstlevende samenwonende erfgenaam wordt.

De heer Mahoux erkent dat het feit dat aan de langstlevende samenwonende het gewone vruchtgebruik wordt toegekend van de woning waar het samenwonende koppel verbleef, tot gevolg heeft dat hij mee de schuldenlast moet dragen.

De heer Hugo Vandenberghe herinnert er trouwens aan dat de verhuurder op de inhoud van het huis volgens artikel 20 van de hypotheekwet een voorrecht heeft. Het voorliggende ontwerp verleent aan de langstlevende samenwonende het vruchtgebruik van de huisraad van de woning waarin het samenwonende koppel verbleef. Wat zal er gebeuren indien er huurachterstallen zijn en de verhuurder zijn voorrecht wil doen gelden ten opzichte van de langstlevende samenwonende ?

De heer Mahoux vraagt of alle vragen die worden gesteld in verband met de rechten van de langstlevende samenwonende ook niet op dezelfde manier gelden voor de langstlevende echtgenoot. Het voorliggende ontwerp wil immers een regel die reeds bestaat voor de langstlevende echtgenoot uitbreiden tot de langstlevende samenwonende.

Mevrouw de T' Serclaes meent dat er een groot verschil is tussen de toestand van de langstlevende echtgenoot en die van de langstlevende samenwonende. Het is immers heel gemakkelijk om een einde te maken aan de verklaring van wettelijke samenwoning. Dat is niet het geval bij een huwelijk.

Als antwoord op de opmerking van de heer Mahoux herinnert de heer Hugo Vandenberghe eraan dat de langstlevende echtgenoot een reservataire erfgenaam is. Een wettelijk samenwonende is dat niet.

Réponses du gouvernement

La ministre admet que le projet permet de faire obstacle à la réserve des ascendants au profit du cohabitant légal survivant. En effet, le cohabitant légal qui décède sans enfants a la possibilité de transmettre par le biais de libéralités l'ensemble de son héritage à son partenaire. De manière indirecte, une « fratrie » pourrait ainsi être privée d'un héritage.

Elle rappelle cependant que les frères et sœurs bénéficient de la réserve de leur père et mère par un effet dérivé non expressément voulu par le législateur, sinon il aurait créé une réserve pour eux. Au décès du père ou de la mère, la réserve se réduit d'ailleurs de moitié.

L'atténuation des liens familiaux et l'option de plus en plus individualiste des citoyens amènent à contester très fréquemment les règles de la réserve. Des études sociologiques ont en effet démontré que le public est de plus en plus réservé à l'égard de techniques qui privilégient les liens du sang par rapport aux liens affectifs.

M. Mahoux demande si cette approche libérale dans la disposition de ses biens joue également vis-à-vis de la réserve du conjoint survivant.

La ministre répond par la négative. Les sentiments du cœur tendent à protéger le conjoint ou le cohabitant.

M. Mahoux demande s'il faut considérer que les parts réservataires n'ont pas leur justification. Le gouvernement estime que la part réservataire des ascendants n'est pas justifiée lorsqu'il y a cohabitation légale. L'intervenant suppose que la part réservataire est maintenue en cas de mariage.

La ministre répond que les ascendants n'ont pas de réserve vis-à-vis du conjoint survivant en cas de mariage. Dans l'hypothèse d'un mariage, si la personne mariée décède sans avoir d'enfants, c'est le conjoint survivant qui peut hériter en vertu d'un testament, même si la personne décédée a encore des ascendants en vie.

À défaut de testament, il faut distinguer selon le régime matrimonial des époux. En cas de communauté de biens, le conjoint survivant hérite de la communauté et de l'usufruit des biens propres. En cas de régime de séparation de biens, le conjoint survivant ne recueille que l'usufruit des biens propres.

Antwoorden van de regering

De minister geeft toe dat het ontwerp het voorbehouden erfdeel van de bloedverwanten in de opgaande lijn kan uithollen ten gunste van de langstlevende wettelijk samenwonende. De wettelijk samenwonende die kinderloos sterft kan immers door giften zijn volledige erfenis aan zijn partner overdragen. Onrechtstreeks zouden de broers en zussen op die manier van een erfenis verstoken kunnen blijven.

Zij herinnert er echter aan dat de broers en zussen het voorbehouden erfdeel genieten van hun vader en moeder dank zij een onrechtstreeks gevolg waarin de wetgever niet uitdrukkelijk voorzien heeft, anders zou hij voor hen een voorbehouden erfdeel hebben ingebouwd. Bij het overlijden van de vader of de moeder wordt dit erfdeel trouwens gehalveerd.

Het verzwakken van de familiale banden en de steeds individualistischere houding van de burgers leiden ertoe dat de regels met betrekking tot het voorbehouden erfdeel heel vaak betwist worden. Sociologische studies hebben aangetoond dat het publiek steeds terughoudender staat tegenover regels die bloedbanden boven affectieve banden plaatsen.

De heer Mahoux vraagt of deze liberale houding tegenover het beschikken over het vermogen ook geldt tegenover het voorbehouden erfdeel van de langstlevende echtgenoot.

De minister antwoordt ontkennend. Affectieve overwegingen leiden tot het beschermen van de echtgenoot of samenwonende.

De heer Mahoux vraagt of men ervan moet uitgaan dat de voorbehouden erfdelen niet verantwoord kunnen worden. De regering meent dat het voorbehouden erfdeel van de bloedverwanten in de opgaande lijn niet verantwoord is in het geval van een wettelijke samenwoning. Spreker veronderstelt dat het voorbehouden erfdeel bij een huwelijk behouden wordt.

De minister antwoordt dat de bloedverwanten in de opgaande lijn geen voorbehouden erfdeel genieten ten opzichte van de langstlevende echtgenoot in het geval van een huwelijk. Indien de echtgenoot kinderloos overlijdt, is het de langstlevende echtgenoot die bij testament kan erven, zelfs wanneer de overledene nog bloedverwanten in de opgaande lijn heeft.

Bij gebrek aan testament moet men een onderscheid maken op basis van het huwelijksstelsel van de echtgenoten. In geval van gemeenschap van goederen erft de langstlevende echtgenoot de gemeenschap en het vruchtgebruik van de eigen goederen. In geval van scheiding van goederen geniet de langstlevende echtgenoot slechts het vruchtgebruik van de eigen goederen.

L'intervenante rappelle que la réserve des descendants et celle des ascendants est liée à l'obligation d'aliments. Le projet prévoit une obligation pour le cohabitant légal de réserver des aliments aux ascendants.

À la question de savoir pourquoi on n'aligne pas, purement et simplement, la situation successorale du cohabitant légal sur celle du conjoint survivant, la ministre rappelle que le législateur a opté pour un régime « primaire » spécifique pour la cohabitation légale. Il paraît opportun de rester dans la même ligne pour la succession du cohabitant légal.

La volonté est de laisser la plus grande liberté possible pour ce régime tout en assurant une protection minimale contre l'imprévoyance ou le manque d'information des cohabitants afin d'éviter des situations sociales pénibles.

À l'heure actuelle, lorsque des cohabitants n'ont pas songé à prendre des dispositions testamentaires, le cohabitant survivant court le risque d'être expulsé du domicile familial par les héritiers du cohabitant prédécédé dans les instants qui suivent le décès.

Il s'agit simplement de rétablir « le chaînon manquant » entre la protection du logement familial instaurée par l'article 1477, § 2, du Code civil et son renvoi à l'article 215 du Code civil et la situation qui se produirait au jour du décès d'un des cohabitants.

Mme Nyssens demande si l'on dispose de données chiffrées sur le nombre de cohabitants légaux dans notre pays.

La ministre renvoie aux données communiquées lors des discussions à la Chambre des représentants. On dénombre environ 46 000 contrats. Elle souligne que l'institution de la cohabitation légale connaît une recrudescence d'intérêt à la suite des mesures fiscales qui ont été prises par les communautés et les régions.

Mme de T' Serclaes demande si l'on peut déterminer quel est le pourcentage de contrats concernant des personnes ayant un lien de parenté.

La ministre répond que cette information n'est pas disponible.

Mme de T' Serclaes le regrette. Elle s'interroge en effet sur les conséquences du projet de loi dans l'hypothèse où deux frères ou deux sœurs concluent un contrat de cohabitation légale. Le projet de loi vise en effet des cohabitants légaux qui ont une relation quasis matrimoniale. Ce n'est pas le cas dans l'hypothèse où deux frères ou deux sœurs concluent un contrat de cohabitation légale. Quels sont les effets d'un tel

Spreekster herinnert eraan dat het voorbehouden erfdeel van de bloedverwanten in de opgaande en de neerdalende lijn gekoppeld is aan de onderhoudsverplichting. De wettelijk samenwonende heeft een onderhoudsverplichting tegenover de bloedverwanten in de opgaande lijn.

Op de vraag waarom men niet gewoon de successieregels voor de wettelijk samenwonende in overeenstemming brengt met die van de langstlevende echtgenoot, antwoordt de minister dat de wetgever gekozen heeft voor een specifiek « primair » stelsel voor de wettelijke samenwoning. Het lijkt ons gewenst om dezelfde lijn te volgen voor de nalatenschap van de wettelijk samenwonende.

Het is de bedoeling met dit stelsel zoveel mogelijk vrijheid te laten en toch een minimale bescherming te bieden tegen een gebrek aan voorzorg of informatie van de samenwonende zodat sociaal pijnlijke toestanden voorkomen worden.

Indien de samenwonenden vandaag geen testament hebben opgesteld, loopt de langstlevende samenwonende het risico om onmiddellijk na het overlijden van de partner uit de gezinswoning gezet te worden door de erfgenamen van de gestorven samenwonende.

Het is gewoon de bedoeling te voorzien in de ontbrekende schakel tussen de bescherming van de gezinswoning, ingevoerd door artikel 1477, § 2, van het Burgerlijk Wetboek en de verwijzing hierin naar artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek, en de toestand die kan ontstaan op de dag van overlijden van een van de samenwonenden.

Mevrouw Nyssens vraagt of men weet hoeveel wettelijk samenwonenden er in ons land precies zijn.

De minister verwijst naar de gegevens die werden bekendgemaakt bij het debat in de Kamer van volksvertegenwoordigers. Men telt ongeveer 46 000 contracten. Ze onderstreept dat de rechtsfiguur van de wettelijke samenwoning hernieuwde belangstelling geniet als gevolg van fiscale maatregelen die door de gemeenschappen en de gewesten werden genomen.

Mevrouw de T' Serclaes vraagt of men kan bepalen hoeveel contracten gesloten werden door personen die met elkaar verwant zijn.

De minister antwoordt dat die informatie niet beschikbaar is.

Mevrouw de T' Serclaes betreurt dat. Ze vraagt zich immers af wat de gevolgen van het wetsontwerp zijn voor twee broers of twee zussen die tot wettelijke samenwoning overgaan. Het wetsontwerp beoogt immers wettelijk samenwonenden die een relatie hebben die sterk op een huwelijk lijkt. Dat is niet het geval wanneer twee broers of twee zussen een samenwoningscontract sluiten. Wat zijn de gevolgen

contrat sur les droits successoraux des autres membres de la fratrie? Elle pense par exemple à la situation dans laquelle les deux cohabitants sont restés dans la maison familiale alors que les autres frères et sœurs l'ont quittée. N'y a-t-il pas un risque, en cas de décès d'un des cohabitants que le survivant mette ainsi la main sur la maison familiale grâce à l'usufruit qu'il recueille sur l'immeuble affecté à la résidence commune?

La ministre répond que si deux frères ou sœurs décident de conclure un contrat de cohabitation légale, c'est qu'ils ont l'idée d'avantager l'un plutôt que l'autre. Ils peuvent pour ce faire recourir au contrat de cohabitation légale, au testament ou même aux deux techniques puisqu'il n'y a pas de réserve vis-à-vis des autres frères et sœurs.

Mme Nyssens demande s'il est impératif de changer la loi pour assurer la même protection au cohabitant survivant. La loi actuelle ne permet-elle pas d'atteindre le même résultat en allant chez le notaire pour y «arranger ses affaires»?

La ministre répond qu'il n'y a pas de blocage légal mais plutôt un blocage social et un blocage lié à un manque d'information. Le gouvernement veut justement éviter que les cohabitants légaux soient contraints de passer devant un notaire pour assurer un minimum de protection.

La ministre souligne qu'il est fréquent qu'une certaine animosité existe entre les héritiers légaux du cohabitant prédécédé et le cohabitant survivant. Il arrive que le cohabitant soit invité par les héritiers du prédécédé à quitter les lieux immédiatement après le décès. De telles situations sont extrêmement pénibles. Or, il est courant que des seniors recourent à la cohabitation légale — et ne disposent dès lors pas de protection — car ils n'envisagent pas un remariage.

Mme de T' Serclaes pense qu'il ne faudrait cependant pas arriver à la situation dans laquelle des personnes, pour préserver les droits de leurs propres enfants, renoncent à recourir à la cohabitation légale en raison des protections qui en découlent pour le cohabitant survivant.

La ministre répond qu'il faut, entre deux maux, choisir le moindre. Le pire, c'est l'hypothèse dans laquelle le cohabitant survivant est exclu du domicile familial dans l'heure qui suit le décès. Lorsque des personnes recourent à la cohabitation légale, elles le font en connaissance de cause, pour des raisons bien précises. Si tel n'est pas le cas, les personnes cohabiteront en fait, sans faire de déclaration de cohabitation légale.

Mme de T' Serclaes pense que la distinction entre le mariage et la cohabitation légale devient floue. Les

van dergelijk contract voor de erfrechten van de andere broers en zussen? Ze denkt bijvoorbeeld aan de situatie waarin de twee samenwonenden in het ouderlijk huis zijn gebleven, terwijl de andere broers en zussen het verlaten hebben. Is er bij overlijden van een van de samenwonenden geen risico dat de langstlevende het ouderlijk huis bemachtigt, dankzij het vruchtgebruik dat hij krijgt op het onroerend goed dat als gemeenschappelijke woning werd gebruikt?

De minister antwoordt dat wanneer twee broers of zussen beslissen tot wettelijke samenwoning, ze de bedoeling hebben een broer of zus te bevoordelen. Ze kunnen hiertoe gebruik maken van het samenwonningscontract, van het testament of zelfs van beide technieken, omdat er geen voorbehouden erfdeel is ten opzichte van de andere broers en zussen.

Mevrouw Nyssens vraagt of het nodig is de wet te veranderen om de langstlevende samenwonende dezelfde bescherming te bieden. Is het met de huidige wet niet mogelijk hetzelfde resultaat te bereiken door bij de notaris «de zaak te regelen»?

De minister antwoordt dat er geen wettelijke hinderpaal is, maar veeleer een maatschappelijke en een hinderpaal die te maken heeft met een gebrek aan informatie. De regering wil precies voorkomen dat de wettelijk samenwonenden gedwongen worden naar een notaris te stappen om voor een minimum aan bescherming te zorgen.

De minister onderstreept dat er vaak spanningen zijn tussen de wettelijke erfgenamen van de eerststervende samenwonende en de langstlevende samenwonende. Het komt voor dat de samenwonende door de erfgenamen van de overleden samenwonende verzocht wordt de woning onmiddellijk na het overlijden te verlaten. Dat zijn zeer pijnlijke situaties. Het gebeurt vaak dat senioren gebruik maken van de wettelijke samenwoning — en dus geen bescherming genieten — omdat ze geen tweede huwelijk wensen.

Mevrouw de T' Serclaes denkt dat men echter niet tot de situatie mag komen waarin mensen, om de rechten van hun eigen kinderen te beschermen, van de wettelijke samenwoning afzien wegens de bescherming die daaruit voortvloeit voor de langstlevende samenwonende.

De minister antwoordt dat men van twee kwaden het minste moet kiezen. Het ergste geval is het geval waarin de langstlevende samenwonende binnen het uur na het overlijden uit de gezinswoning wordt gezet. Wanneer mensen gebruik maken van de wettelijke samenwoning, doen ze dat met kennis van zaken, om welbepaalde redenen. Indien dat niet het geval is zullen mensen feitelijk samenwonen, zonder een verklaring van wettelijke samenwoning af te leggen.

Mevrouw de T' Serclaes denkt dat het onderscheid tussen huwelijk en wettelijke samenwoning vaag

modifications apportées par le projet à la cohabitation légale donnent une autre portée à cette institution en y attachant des effets qui se rapprochent de ceux du mariage. Par ailleurs, le projet de loi réformant le divorce assouplit fortement les règles applicables à la dissolution du mariage, ce qui rapproche le mariage de la cohabitation légale.

À la question de savoir s'il ne faut pas soumettre le bénéfice de l'usufruit successoral à une cohabitation préalable d'une durée déterminée — par exemple de deux ans —, la ministre répond qu'elle n'y est pas favorable. Elle pense que cela ne correspond pas à la réalité sociale de la cohabitation légale.

La déclaration de cohabitation légale est généralement précédée d'une cohabitation de fait relativement longue dont elle est l'aboutissement; elle intervient lorsque les cohabitants éprouvent le souci de se protéger l'un l'autre, souvent parce qu'ils ont été informés des risques de la précarité de leur situation; il ne convient pas d'allonger cette durée par une nouvelle période d'essai qui n'existe d'ailleurs pas dans le cas du mariage et du droit successoral du conjoint survivant.

Les cohabitants seniors seraient particulièrement pénalisés par un tel délai dans la mesure où c'est surtout lorsqu'ils ressentent l'arrivée d'une fin proche qu'ils se préoccupent du sort (civil et fiscal) de leur cohabitant en cas de décès; il convient qu'ils puissent trouver une solution dans le cadre de la cohabitation légale sans devoir passer par le formalisme plus coûteux et aléatoire (risque d'erreur de forme en cas de testament olographe) d'une disposition testamentaire.

À la remarque concernant les dangers trop importants qui pourraient découler de la possibilité offerte au cohabitant légal de mettre fin à celle-ci de manière unilatérale et relativement aisée, la ministre rappelle que le législateur a justement fait le choix d'une institution précaire. Le projet ne change rien à cette situation.

À la question de savoir pourquoi ne pas conférer un droit en pleine propriété au cohabitant légal plutôt qu'un droit en usufruit lorsqu'il n'y a pas d'autre héritier, la ministre répond que le projet a une portée limitée. Il veut proroger au-delà du décès les effets des articles 1477, § 2, et 215 du Code civil, qui assurent une protection du logement familial et de son contenu, pour éviter des situations socialement inacceptables. Il s'ensuit une vocation successorale limitée en faveur du cohabitant légal.

wordt. De wijzigingen die het ontwerp in de wettelijke samenwoning aanbrengt, geeft die rechtsfiguur een andere draagwijdte, daar er gevolgen aan verbonden worden die verwant zijn met die van het huwelijk. Tevens versoepelt het wetsontwerp betreffende de hervorming van de echtscheiding in hoge mate de regels voor de ontbinding van het huwelijk, wat het huwelijk dichter bij de wettelijke samenwoning brengt.

De minister is er geen voorstander van het genot van het erfrechtelijk vruchtgebruik afhankelijk te maken van een voorafgaande samenwoning van een bepaalde periode — bijvoorbeeld van twee jaar. Ze denkt dat dit niet beantwoordt aan de maatschappelijke realiteit van de wettelijke samenwoning.

De verklaring van wettelijke samenwoning wordt meestal voorafgegaan door een relatief lange feitelijke samenwoning waarvan ze het resultaat is. De wettelijke samenwoning komt er wanneer de samenwonenden de behoefte voelen elkaar te beschermen, vaak omdat ze geïnformeerd werden over de risico's verbonden aan de onzekerheid van hun situatie. Het is niet aangewezen die periode met een nieuwe proeftijd, die overigens bij een huwelijk en in het erfrecht van de langstlevende echtgenoot niet bestaat, te verlengen.

Vooral bejaarde samenwonenden zouden worden getroffen door een dergelijk uitstel omdat ze zich vooral wanneer ze het einde voelen naderen, zorgen maken over het (burgerrechtelijke en fiscale) lot van de persoon met wie ze samenwonen. Ze moeten een oplossing kunnen vinden in de wettelijke samenwoning zonder een beroep te moeten doen op de duurdere en risicovollere (het risico op vormfouten bij een eigenhandig geschreven testament) formele aanpak van een testamentaire schikking.

Op de opmerking over de te grote gevaren die kunnen voortvloeien uit de mogelijkheid die de wettelijk samenwonende krijgt om de samenwoning eenzijdig en relatief gemakkelijk te beëindigen, zegt de minister dat de wetgever precies voor een minder definitieve rechtsfiguur heeft gekozen. Het ontwerp verandert daar niets aan.

Op de vraag waarom er in plaats van een vruchtgebruik geen volle eigendom aan de wettelijke samenwonende wordt gegeven wanneer er geen andere erfgenaam is, antwoordt de minister dat de draagwijdte van het ontwerp beperkt is. Het is de bedoeling de gevolgen van de artikelen 1477, § 2, en 215 van het Burgerlijk Wetboek, die zorgen voor de bescherming van de gezinswoning en de inhoud ervan ook na het overlijden te laten voortduren, teneinde sociaal onaanvaardbare situaties te voorkomen. Daaruit volgt dat het erfrecht van de wettelijk samenwonende beperkt wordt.

Le souci est que ces dispositions aient des conséquences financières les plus neutres possible pour l'État. Or, dans le système actuel, c'est l'État qui hérite lorsqu'il n'y a pas d'autre héritier.

Il s'agit d'assurer une protection minimum du cohabitant contre les conséquences d'une imprévoyance du cohabitant prédécédé; mais il reste en toute hypothèse la possibilité pour les cohabitants de recourir à une disposition testamentaire. L'expérience apprend que dès l'instant où il est propriétaire d'un immeuble, le citoyen s'inquiète d'en connaître le sort après son décès, surtout si son affection se porte vers l'un ou vers l'autre.

La situation n'est pas exceptionnelle, elle est la même que celle qui surviendrait dans l'hypothèse où l'époux prédécédé aurait voulu priver son conjoint du maximum de ses droits par des dispositions testamentaires: la réserve du conjoint survivant ne porte que sur la moitié en usufruit de la succession du prémourant et au moins sur l'usufruit des biens préférentiels (domicile conjugal et son contenu). Dans cette hypothèse et dans la mesure où il n'existe aucun autre héritier, l'État recueillera également des droits en nue-propriété et le conjoint survivant des droits en usufruit.

En ce qui concerne la prise en charge du passif successoral, la ministre se réfère aux règles applicables dans le cadre de la succession du conjoint survivant et plus particulièrement dans l'hypothèse où les droits du conjoint survivant sont réduits à sa réserve portant sur l'usufruit des biens préférentiels.

Il faut distinguer le problème de l'obligation à la dette de celui de la contribution à la dette:

— du point de vue de l'obligation à la dette: il serait héritier à titre universel parce qu'ayant vocation à recueillir l'usufruit de l'ensemble du mobilier qui garnit le domicile commun; en cette qualité, le créancier d'une obligation indivisible pourrait exiger de la part du cohabitant héritier de payer l'intégralité de la dette quitte pour celui-ci à se retourner vers ses cohéritiers;

— du point de vue de la contribution à la dette: le cohabitant légal survivant doit payer les intérêts du passif successoral, proportionnellement à ce que représente la valeur des biens qu'il recueille en usufruit dans l'ensemble des biens successoraux (article 612 al.2, du Code civil).

En ce qui concerne l'intitulé du projet de loi, la ministre précise que l'intitulé a été modifié à la Chambre des représentants pour faire suite à une recommandation du service juridique de la Chambre qui considère que dès qu'un projet de loi modifie une

Het is de bedoeling dat de financiële gevolgen van die bepalingen voor de Staat zo neutraal mogelijk zijn. Maar in het huidige systeem erft de Staat wanneer er geen andere erfgenaam is.

Er moet worden gezorgd voor een minimumbescherming van de samenwonende tegen de gevolgen van een gebrek aan voorzorg van de eerst overleden samenwonende, maar het blijft voor de samenwonenden steeds mogelijk een testament te maken. De ervaring leert dat de burger, zodra hij eigenaar is van een onroerend goed, zich afvraagt wat er met dat goed na zijn overlijden zal gebeuren, vooral wanneer hij met iemand een affectieve binding heeft.

Die situatie is niet uitzonderlijk, het is dezelfde als wanneer de vooroverleden echtgenoot zijn echtgenoot het maximum van zijn rechten wil ontzeggen door middel van testamentaire beschikkingen: het voorbehouden erfdeel van de langstlevende echtgenoot heeft slechts betrekking op de helft in vruchtgebruik van de nalatenschap van de overledene en op ten minste het vruchtgebruik van de preferentiële goederen (echtelijke woning en de inhoud ervan). In dergelijk geval en indien er geen enkele andere erfgenaam is, zal de Staat eveneens de blote eigendom verkrijgen en de langstlevende echtgenoot het vruchtgebruik.

Wat de vereffening van het passief van de nalatenschap betreft, verwijst de minister naar de regels die gelden voor de erfenis van de langstlevende echtgenoot, meer bepaald wanneer de rechten van de langstlevende echtgenoot beperkt zijn tot zijn voorbehouden erfdeel bestaande uit het vruchtgebruik van de preferentiële goederen.

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen het probleem van het gehouden zijn tot betaling van de schulden en dat van de bijdrage in de betaling van schulden:

— wat het gehouden zijn tot betaling van de schuld betreft: hij zou erfgenaam onder algemene titel zijn omdat hij het vruchtgebruik verkrijgt van alle roerende goederen die zich in de gemeenschappelijke woning bevinden; in dat geval kan de schuldeiser van een ondeelbare schuldverbintenis eisen dat de samenwonende-erfgenaam de volledige schuld betaalt, waarna die laatste zich tot zijn mede-erfgenamen kan wenden.

— wat de bijdrage in de betaling van schulden betreft: de langstlevende wettelijk samenwonende moet de intresten van het passief van de nalatenschap betalen naar evenredigheid van de waarde van de goederen die hij in vruchtgebruik krijgt (artikel 612, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek).

Wat het opschrift van het wetsontwerp betreft, verklaart de minister dat het opschrift in de Kamer van volksvertegenwoordigers gewijzigd werd om gevolg te geven aan een aanbeveling van de juridische dienst van de Kamer, die meent dat zodra een wetsontwerp

législation particulière, il faut mentionner celle-ci dans l'intitulé.

Un membre s'est interrogé sur les conséquences du projet sur les successions en déshérence. Lorsque, en l'absence d'héritier, l'État recueille la nue-propriété et le cohabitant légal l'usufruit de l'immeuble servant à la résidence commune de la famille, quelles seront les possibilités d'action du cohabitant légal ? Qui s'occupera des « grosses réparations » ?

La ministre renvoie sur ce point au droit commun : les réparations d'entretien sont à charge de l'usufruitier et les grosses réparations sont à charge du nu-propriétaire (art 605 et 606 du Code civil).

La ministre précise en outre que le projet prévoit que le cohabitant légal survivant a les mêmes droits que le conjoint survivant de demander la conversion de l'usufruit ou de demander le rachat de la nue-propriété. (art. 745^{quater}, 745^{quinqies}, 745^{sexies} du Code civil)

En réponse aux questions liées au transfert du « droit au bail » qu'organise le projet de loi au profit du cohabitant légal survivant (mais également au profit du conjoint survivant, par souci de parallélisme), la ministre admet que la relation entre le bailleur et le preneur a souvent un caractère *intuitu personae*.

Selon certains intervenants, le bailleur choisit son locataire et le projet lui impose un changement de locataire sans qu'il ait son mot à dire.

La ministre souligne qu'il existe déjà dans la loi sur le bail commercial et sur le bail à ferme des circonstances dans lesquelles le bailleur se trouve tenu d'accepter un nouveau locataire dont la solvabilité peut être moindre que celle de son premier locataire.

Un membre s'est demandé si le législateur ne fait pas usage, de manière détournée, de la technique de la réserve héréditaire en indiquant que le conjoint survivant ou le cohabitant légal survivant recueille désormais seul, à l'exclusion de tout autre héritier du défunt, le droit au bail.

La ministre fait remarquer que le projet ne s'oppose pas à ce que le cohabitant prédécédé puisse, par testament, priver son cohabitant survivant du droit au bail. Le droit au bail n'est pas un droit réservataire.

À la question de l'influence du projet de loi sur l'étendue du privilège du bailleur (dont l'assiette porte sur les mêmes biens que ceux dont on prévoit de faire

een bepaalde wetgeving wijzigt, die wetgeving in het opschrift moet worden vermeld.

Een lid had een vraag over de gevolgen van het ontwerp voor de aan de Staat toegevalen nalatenschappen. Welke actiemogelijkheden heeft de wettelijk samenwonende wanneer de Staat bij afwezigheid van enige erfgenaam, de blote eigendom verkrijgt en de wettelijke samenwonende het vruchtgebruik van het onroerend goed dat dienst deed als gemeenschappelijke gezinswoning? Wie zal er voor de *grove herstellingen* zorgen?

De minister verwijst hiervoor naar het gemeen recht: de herstellingen tot onderhoud zijn ten laste van de vruchtgebruiker en de grove herstellingen zijn ten laste van de eigenaar (artt. 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek).

Tevens wijst de minister erop dat het ontwerp bepaalt dat de langstlevende wettelijk samenwonende dezelfde rechten heeft als de langstlevende echtgenoot om te vorderen dat het vruchtgebruik wordt omgezet of om te vorderen dat de blote eigendom tegen geld wordt overgedragen. (art. 745^{quater}, 745^{quinqies}, 745^{sexies} van het Burgerlijk Wetboek).

Als antwoord op de vragen over de overdracht van het « recht op de huur » waarin het wetsontwerp voorziet ten gunste van de langstlevende wettelijk samenwonende (maar ook ten gunste van de langstlevende echtgenoot, om een parallelle regeling te hebben), geeft de minister toe dat de relatie tussen de verhuurder en de huurder vaak een *intuitu personae*-karakter heeft.

Volgens sommige sprekers kiest de verhuurder zijn huurder en legt het ontwerp hem een andere huurder op zonder dat hij daar iets in te zeggen heeft.

De minister onderstreept dat er in de wet op de handelshuur en in de pachtwet reeds omstandigheden bestaan waarin de verhuurder verplicht is een nieuwe huurder te accepteren wiens solvabiliteit minder kan zijn dan die van zijn eerste huurder.

Een lid heeft zich afgevraagd of de wetgever geen onrechtstreeks gebruik maakt van de techniek van het voorbehouden erfdeel door te vermelden dat de langstlevende echtgenoot of de langstlevende wettelijk samenwonende voortaan als enige, met uitsluiting van alle andere erfgenamen van de overledene, het recht op de huur krijgt.

De minister wijst erop dat het ontwerp zich er niet tegen verzet dat de vooroverleden samenwonende zijn langstlevende samenwonende bij testament het recht op de huur ontzegt. Het recht op de huur is geen voorbehouden recht.

Op de vraag over de invloed van het wetsontwerp op de omvang van het voorrecht van de verhuurder (dat betrekking heeft op dezelfde goederen als de

le cohabitant légal héritier *ab intestat* — à savoir les meubles meublant le bien loué), la ministre rappelle que le bailleur a un privilège sur tous les meubles meublants qui garnissent les lieux loués, sans distinction de savoir si le preneur en est ou non propriétaire.

La situation est identique à celle du conjoint survivant qui aurait recueilli l'usufruit du mobilier de l'époux prémourant et qui aurait pris en location un autre immeuble que celui de la dernière résidence familiale. Il constitue dans cette hypothèse également un gage sur des biens ne lui appartenant pas en pleine propriété.

Mme de T' Serclaes évoque la situation dans laquelle il n'y a pas d'héritiers et que le cohabitant survivant acquiert l'usufruit. L'intervenante demande comment les choses se dérouleront dans la pratique. À défaut d'héritiers, c'est l'État qui hérite de la maison du cohabitant prédécédé. Le cohabitant survivant pourra rester dans la maison. Si des réparations doivent être effectuées au toit, qui les prend en charge ?

M. Hugo Vandenberghe répond que cette question est réglée par les articles 605 et suivants du Code civil. La Cour de cassation a tranché cette question dans son arrêt du 22 janvier 1970.

La loi est claire sur ce point : elle fait une distinction entre les grosses réparations, qui sont à la charge du nu-propriétaire, et les réparations d'entretien ordinaires qui sont à la charge de l'usufruitier. Il a été décidé, notamment dans un arrêt de la cour d'appel de Bruxelles, que l'usufruitier pouvait effectivement exiger, pendant l'usufruit, que le nu-propriétaire effectue les grosses réparations.

Mme de T' Serclaes demande à qui, pratiquement, l'usufruitier devra s'adresser pour faire effectuer les grosses réparations. Quelle est l'autorité que l'usufruitier doit interpellier à cet effet ?

M. Hugo Vandenberghe répond qu'il faut s'adresser au ministre qui a la tutelle sur la Régie des bâtiments.

C'est lui qui est propriétaire des bâtiments de l'État. En général, le fonctionnaire du fisc assure l'administration provisoire de la succession en déshérence, jusqu'au moment où les biens immobiliers sont définitivement dévolus à l'État. Le tout est consigné dans une procédure visant à constater que l'intéressé est mort sans héritier.

goederen waarvan men de wettelijk samenwonende de erfgenaam *ab intestat* wil maken — te weten de huisraad die in het verhuurde goed aanwezig is) herinnert de minister eraan dat de verhuurder een voorrecht heeft op de volledige in het verhuurde goed aanwezige huisraad, ongeacht of de huurder er al dan niet de eigenaar van is.

De toestand is volledig te vergelijken met die van de langstlevende echtgenoot die het vruchtgebruik heeft verkregen van de roerende goederen van de vooroverleden echtgenoot en die een ander onroerend goed heeft gehuurd dan de laatste gezinswoning. In dat geval heeft het voorrecht van de verhuurder ook betrekking op goederen waarvan de huurder niet de volle eigenaar is.

Mevrouw de T' Serclaes heeft het over de situatie waarin er geen erfgenamen zijn en de langstlevende samenwonende het vruchtgebruik krijgt. Spreekster vraagt hoe de zaak in de praktijk zal verlopen. Indien er geen erfgenamen zijn, erft de Staat het huis van de vooroverleden samenwonende. De langstlevende samenwonende mag in het huis blijven. Als het dak moet worden hersteld, wie zal daarvoor betalen ?

M. heer Hugo Vandenberghe antwoordt dat deze kwestie wordt geregeld door de artikelen 605 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Het Hof van Cassatie heeft deze kwestie beslecht in zijn arrest van 22 januari 1970.

De wet is duidelijk, zij maakt een onderscheid tussen de grove herstellingen, die ten laste van de naakte eigenaar zijn en de gewone onderhoudsherstellingen, die ten laste van de vruchtgebruiker zijn. Er is onder meer door een arrest van het hof van beroep te Brussel beslist dat de vruchtgebruiker effectief tijdens het vruchtgebruik kan eisen dat de naakte eigenaar de grove herstellingen doet.

Mevrouw de T' Serclaes vraagt tot wie de vruchtgebruiker zich moet wenden om grove herstellingen te doen uitvoeren. Tot welke instantie moet de vruchtgebruiker zich wenden ?

De heer Hugo Vandenberghe antwoordt dat hij zich moet wenden tot de minister die bevoegd is voor de Regie van de Gebouwen.

Het is die minister die eigenaar is van de staatsgebouwen. De ambtenaar van de fiscus doet meestal het voorlopig beheer van de onbeheerde nalatenschap, tot op het ogenblik dat de onroerende goederen definitief aan de Staat worden toegewezen. Dit is vastgelegd in een procedure die dient vast te stellen dat de betrokkene is gestorven zonder erfgenamen.

Mme de T' Serclaes demande à qui le cohabitant survivant doit s'adresser pour demander la conversion de l'usufruit.

M. Hugo Vandenberghe répond que la demande doit être adressée à l'État. Si l'État n'accepte pas, la personne peut introduire une action devant le tribunal de première instance.

M. Mahoux demande si les enfants du cohabitant prédécédé ont des obligations à l'égard du cohabitant survivant.

La ministre répond par la négative.

M. Mahoux relève que l'usufruitier cohabitant a par contre des obligations à l'égard des enfants du cohabitant prédécédé.

Mme Nyssens observe qu'en ce qui concerne la cohabitation des seniors, la question est présentée de manière très pragmatique, et qu'un choix politique est fait au détriment des héritiers.

M. Hugo Vandenberghe indique que la doctrine a déjà émis maintes critiques à l'égard du présent projet de loi et que de nombreuses questions se posent.

Il renvoie ainsi notamment à l'article 7, qui contient l'article 745 *octies*, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, proposé. L'intervenant demande si le droit au bail est compris dans l'usufruit. En réglant le droit au bail dans le deuxième alinéa du § 1^{er} proposé, on donne l'impression que ledit droit ne fait pas partie de l'usufruit.

L'intervenant cite l'article 600 du Code civil qui dispose que l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont. Il est de jurisprudence constante que ces choses englobent tant les biens meubles corporels que les droits.

Si on considère que le droit au bail n'est pas *intuitu personae*, l'article 600 est applicable et le droit de location aussi bien que le mobilier font alors partie de l'usufruit. Dans ce cas, l'alinéa 2 proposé n'a pas de raison d'être.

Considère-t-on que le bail a été conclu *intuitu personae*?

La ministre répond que la volonté était de rassurer les personnes concernées et de dire clairement qu'en cas de décès du cohabitant, on ne pourra pas toucher au droit au bail de l'habitation commune. Cela peut être considéré comme une redite, ou comme une innovation dans la mesure où l'on reconnaîtrait un caractère patrimonial au contrat de bail.

Mevrouw de T' Serclaes vraagt tot wie de langstlevende wettelijk samenwonende partner zich moet wenden om de omzetting van het vruchtgebruik te vragen.

Volgens de heer Hugo Vandenberghe moet hij zich wenden tot de Staat. Als de Staat weigert, kan de persoon in kwestie een vordering instellen voor de rechtbank van eerste aanleg.

De heer Mahoux vraagt of de kinderen van de vooroverleden wettelijk samenwonende verplichtingen hebben tegenover de langstlevende wettelijk samenwonende.

Volgens de minister is dat niet het geval.

De heer Mahoux wijst erop dat de wettelijk samenwonende vruchtgebruiker daarentegen wel verplichtingen heeft ten aanzien van de kinderen van de vooroverleden wettelijk samenwonende.

Mevrouw Nyssens merkt op dat de kwestie van het samenwonen van oudere mensen op een heel pragmatische manier wordt aangepakt en dat een politieke keuze wordt gemaakt ten nadele van de erfgenamen.

De heer Hugo Vandenberghe wijst op het feit dat er talrijke kritieken door de rechtsleer reeds zijn geuit op voorliggend wetsontwerp en stipt aan dat er talrijke vragen rijzen.

Zo verwijst hij bijvoorbeeld naar artikel 7, het voorgestelde artikel 745 *octies* § 1, eerste lid. Spreker vraagt of het huurrecht begrepen is in het vruchtgebruik. Aangezien men het lot van het huurrecht vastlegt in de voorgestelde § 2, geeft men de indruk dat het huurrecht niet onder het voorwerp van het vruchtgebruik valt.

Spreker citeert artikel 600 van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat de vruchtgebruiker de zaken neemt in de staat waarin ze zich bevinden. De vaste rechtspraak stelt dat de zaken zowel de lichamelijke roerende zaken betreffen als de rechten.

Indien men stelt dat het huurrecht niet *intuitu personae* is, is artikel 600 toepasselijk en vallen het huurrecht en de boedel onder het vruchtgebruik. In dat geval is het voorgestelde tweede lid overbodig.

Bedoelt men dan dat de huurovereenkomst *intuitu personae* is afgesloten?

De minister antwoordt dat het de bedoeling is de betrokkenen gerust te stellen en duidelijk te bepalen dat in geval van overlijden van een wettelijk samenwonende niet kan worden geraakt aan het huurrecht betreffende de gemeenschappelijke woning. Dat kan worden beschouwd als een herhaling of als een vernieuwing in de zin dat de vermogensrechtelijke aard van de huurovereenkomst wordt erkend.

Les questions soulevées par le précédent orateur sont complexes et ont fait l'objet d'une réflexion approfondie. Lorsque le conjoint survivant recueille une partie de la succession en usufruit, la question se pose de savoir comment exercer un droit d'usufruit sur un contrat de bail. Il semble très difficile de répondre à cette question sur le plan de la pure technique juridique. Le contrat de bail fait naître dans le chef des deux parties des droits et obligations de nature patrimoniale, qui se transmettent au décès.

Dans le cadre du présent projet, le législateur choisit d'identifier ce droit dans le patrimoine de la personne décédée et de le transmettre, sans utiliser la technique réservataire, au conjoint survivant et au cohabitant légal.

Le but est de régler une situation douteuse sur le plan juridique et qui pourrait amener de grandes controverses.

M. Hugo Vandenberghe estime que la situation juridique en question n'est nullement douteuse sur le plan juridique. L'intervenant renvoie à l'article 595 du Code civil.

Selon la jurisprudence constante, les choses comprennent les biens tant corporels qu'incorporels. Les droits sont des biens incorporels. L'article 600 vise toutes les choses, sans aucune réserve.

L'article 595 permet d'ailleurs de déduire *a contrario* que le droit au bail fait partie de l'usufruit.

Tous les droits peuvent faire l'objet d'un usufruit, que ce soient des droits réels ou des droits de créance. Il n'y a aucun doute d'un point de vue de la technique juridique: le droit au bail peut faire l'objet d'un usufruit. La seule hypothèse dans laquelle le droit au bail ne fait pas l'objet d'un usufruit est celle où le bail a été conclu *intuitu personae*.

L'alinéa 2 du § 1 proposé est superflu et ne sert que de garantie selon le gouvernement. Il convient toutefois de garder à l'esprit que l'intéressé peut toujours priver le survivant du droit au bail, soit par voie testamentaire, soit en concluant un bail *intuitu personae*. Par conséquent, cette sécurité n'est que conditionnelle.

Par ailleurs, l'intervenant souligne qu'il est possible de donner un bien en location lorsque l'on est l'usufruitier du droit au bail. Peut-on également continuer à donner en location si l'on est titulaire du droit au bail conformément à l'article 754octies, § 1^{er}, alinéa 2? Si oui, dans quelles conditions? Ou bien, le titulaire doit-il exercer personnellement le droit au bail?

De vorige spreker heeft ingewikkelde kwesties aangekaart waarover lang is nagedacht. Als de langstlevende echtgenoot het vruchtgebruik van een deel van de nalatenschap krijgt, rijst de vraag hoe het recht op vruchtgebruik van een huurovereenkomst moet worden uitgeoefend. Het is niet eenvoudig om een zuiver juridisch-technisch antwoord op deze vraag te geven. De huurovereenkomst doet voor beide partijen vermogensrechtelijke rechten en plichten ontstaan, die bij het overlijden worden doorgegeven.

In het kader van dit ontwerp, kiest de wetgever ervoor dit recht in het vermogen van de overleden persoon te identificeren en te doen overgaan op de langstlevende echtgenoot en langstlevende wettelijk samenwonende, zonder evenwel gebruik te maken van de techniek van het voorbehouden erfdeel.

Het doel is een juridische oplossing te bieden voor een twijfelachtige situatie die tot veel betwistingen zou kunnen leiden.

Volgens de heer Hugo Vandenberghe is de juridische situatie in kwestie helemaal niet twijfelachtig op juridisch vlak. Spreker verwijst naar artikel 595 van het Burgerlijk Wetboek.

De vaste rechtspraak is dat de zaken zowel de lichamelijke als niet lichamelijke zaken bevatten. Rechten zijn onlichamelijke zaken. Artikel 600 omvat alle zaken, zonder enig voorbehoud.

Het feit dat het huurrecht onder het vruchtgebruik valt, kan trouwens *a contrario* worden afgeleid uit artikel 595.

Alle rechten kunnen het voorwerp uitmaken van vruchtgebruik, zowel zakelijke rechten als vorderingsrechten. Er is juridisch-technisch geen enkele twijfel mogelijk, het huurrecht kan het voorwerp uitmaken van het vruchtgebruik. Dat het huurrecht niet het voorwerp uitmaakt van vruchtgebruik, kan enkel in de hypothese dat de huurovereenkomst *intuitu personae* is afgesloten.

Het tweede lid van de voorgestelde § 1 is overbodig en strekt volgens de regering enkel tot waarborg. Men mag echter niet uit het oog verliezen dat de betrokkene de langstlevende steeds het huurrecht kan ontnemen, hetzij testamentair, hetzij door de huurovereenkomst *intuitu personae* af te sluiten. Het is dus slechts een voorwaardelijke zekerheid.

Verder stipt spreker aan dat men kan verhuren, als men vruchtgebruiker is van het huurrecht. Kan men ook verder verhuren, als men titularis is van het huurrecht overeenkomstig artikel 754octies, § 1, tweede lid? Zo ja, onder welke voorwaarden? Of moet de titularis het huurrecht persoonlijk uitoefenen?

L'intervenant estime qu'il peut se présenter toutes sortes de situations qui ne sont pas prévues dans le texte lapidaire proposé.

La résidence commune peut par exemple être donnée en location aux conditions énoncées à l'article 595, par celui qui en a l'usufruit conformément à l'article 745 *octies*, § 1^{er}, alinéa 1^{er}. Au décès de l'usufruitier, le bail continuera à être opposable au tiers. Par contre, si l'on confère un caractère personnel au droit au bail du cohabitant légal survivant, le droit au bail s'éteindra à la mort de ce dernier.

Bien que le gouvernement vise à instaurer la sécurité juridique au moyen du projet de loi à l'examen, ce texte aura plutôt l'effet contraire.

M. Mahoux demande si le bailleur peut se protéger de la continuité du bail en faveur du cohabitant survivant en faisant signer des contrats *intuitu personae*.

La ministre le confirme.

M. Hugo Vandenberghe souligne que l'usufruit règle les relations entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Les relations entre locataire et bailleur diffèrent de celles entre usufruitier et nu-propriétaire (*cf.* la jurisprudence de la Cour de cassation concernant l'article 55 de la loi sur le bail à ferme).

Si l'on veut que le texte à l'examen régit le droit locatif, il faudra modifier la loi sur les baux à loyer. L'insertion, dans un même paragraphe, de dispositions relatives à l'usufruit et au droit locatif prête à confusion. En effet, leur portée et leur champ d'application sont différents. Force est aussi de se demander si le droit au bail doit être exercé personnellement ou si l'on a l'avantage de pouvoir continuer à donner le bien en location? Il ne faut pas oublier que le cohabitant légal peut se retrouver dans une situation de détresse requérant, par exemple, une admission dans un établissement de soins. Que se passe-t-il s'il ne peut plus exercer le droit au bail personnellement?

L'intervenant estime qu'il vaudrait mieux que le texte à l'examen dispose que le cohabitant légal survivant obtient l'usufruit du logement familial et des meubles meublants. Cela permettrait alors de développer en droit locatif l'hypothèse de l'opposabilité du contrat de bail.

La ministre estime que la technique retenue par le projet, à savoir individualiser les droits découlant du contrat de bail et les transmettre *ab intestat* au conjoint survivant et au cohabitant légal, se justifie dans le cadre d'un projet de loi qui se limite au cadre du droit

Spreker meent dat er allerlei situaties kunnen ontstaan die door de voorgestelde lapidaire tekst niet worden voorzien.

Zo kan men de gemeenschappelijke woning verhuren, onder de voorwaarden van artikel 595, als men het vruchtgebruik bezit krachtens artikel 754 *octies*, § 1, eerste lid. Na het overlijden van de vruchtgebruiker, zal de huurovereenkomst verder tegenwerpelijk zijn aan derden. Indien men daarentegen aan het huurrecht van de langstlevende wettelijk samenwonende een persoonlijk karakter verleent, zal het huurrecht vervallen bij het overlijden van de wettelijk samenwonende.

Hoewel de regering met voorliggend wetsontwerp de rechtszekerheid beoogt, zal deze tekst eerder rechtsonzekerheid in het leven roepen.

De heer Mahoux vraagt of de verhuurder zich kan beschermen tegen de voortzetting van de huurovereenkomst ten gunste van de langstlevende samenwonende door overeenkomsten *intuitu personae* af te sluiten.

De minister bevestigt dit.

De heer Hugo Vandenberghe wijst erop dat het vruchtgebruik de verhoudingen regelt tussen de vruchtgebruiker en de naakte eigenaar. De verhoudingen tussen huurder en verhuurder verschillen van deze tussen vruchtgebruiker en naakte eigenaar (zie rechtspraak van het Hof van Cassatie in verband met artikel 55 van de pachtwet).

Als men met voorliggende tekst het huurrecht wil regelen, moet men een aanpassing doen van de huurwet. Het schept verwarring in eenzelfde paragraaf bepalingen met betrekking tot vruchtgebruik en huurrecht te willen inlassen. Draagwijdte en toepassingsgebied zijn immers verschillend. De vraag rijst of het huurrecht persoonlijk moet worden uitgeoefend dan wel of men het voordeel heeft verder te verhuren. Men mag niet vergeten dat de wettelijk samenwonende in een noodsituatie kan verkeren, waarbij hij bijvoorbeeld moet opgenomen worden in een verzorgingsinstelling. Wat als hij het huurrecht niet meer persoonlijk kan uitoefenen?

Spreker meent dat men in voorliggende tekst beter zou stellen dat de langstlevende wettelijk samenwonende het vruchtgebruik verkrijgt op de gezinswoning en de huisraad. Men zou dan in het huurrecht de hypothese kunnen uitwerken van de tegenwerpelijkheid van het huurcontract.

De minister meent dat de ontworpen regeling, met name het individualiseren van de rechten die voortvloeien uit de huurovereenkomst en het *ab intestato* overdragen ervan aan de langstlevende echtgenoot en aan de wettelijk samenwonende, verantwoord is in het

successoral, et qui ne vise à modifier ni les règles en matière d'usufruit, ni celles relatives au contrat de bail. Pour rappel, l'objectif principal du gouvernement était de bien préciser que le cohabitant légal et le conjoint survivant vont hériter seuls, à l'exclusion de tout autre héritier.

M. Hugo Vandenberghe constate que cela ne constitue pas une réponse à ses arguments de fond, mais n'est qu'une répétition des bonnes intentions du gouvernement.

M. Mahoux renvoie à l'article 215, alinéa 2, du Code civil, qui démontre qu'il est tout à fait possible d'accorder la primauté au droit du survivant de jouir de l'immeuble ayant servi au logement principal de la famille, à la fois dans le cadre de l'usufruit et du bail, et ce « nonobstant toute convention contraire ».

La ministre répond que la règle de l'article 215 fait partie du régime primaire, lequel prend fin au décès. C'est pourquoi le projet ajoute un dispositif dans ce cas.

M. Hugo Vandenberghe souligne que le fait d'intégrer la règle dans le droit successoral *ab intestato* emporte la possibilité d'exclure l'application de la règle de l'usufruit. L'intéressé fait ce qu'il veut.

L'intervenant maintient qu'il est préférable d'inclure les règles régissant les relations entre locataire et bailleur dans la loi sur les baux à loyer.

IV. DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas d'observation.

Article 1^{er}bis (nouveau)

Amendement n° 10

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 10 (doc. Sénat, n° 3-2015/2), qui vise à insérer un article 1^{er}bis abrogeant l'article 215bis, § 2 du Code civil.

L'intervenant renvoie à la justification de son amendement n° 7 et à la discussion générale, au cours de laquelle il a expliqué en détail pourquoi il valait mieux faire figurer le régime du droit au bail dans la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

raam van een wetsontwerp dat zich tot het erfrecht beperkt, en dus noch de regels inzake vruchtgebruik, noch de regels inzake huurovereenkomsten wijzigt. Zij herinnert eraan dat het voornaamste doel van de regering erin bestaat duidelijk aan te geven dat alleen de wettelijk samenwonende en de langstlevende echtgenoot zullen erven, met uitsluiting van iedere andere erfgenaam.

De heer Hugo Vandenberghe stelt vast dat dit geen antwoord is op zijn argumenten ten gronde, maar een herhaling van de goede voornemens van de regering.

De heer Mahoux verwijst naar artikel 215, § 2, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, dat aantoonde dat het perfect mogelijk is de voorrang te geven aan het recht van de langstlevende om de inkomsten te genieten van het onroerend goed dat het gezin tot voornaamste woning gediend heeft, zowel in het raam van het vruchtgebruik als van de huur, « niettegenstaande enige hiermede strijdige overeenkomst ».

De minister antwoordt dat de regel van artikel 215 deel uitmaakt van het primaire stelsel, dat eindigt met het overlijden. Daarom voegt het ontwerp een bepaling voor dit geval toe.

De heer Hugo Vandenberghe wijst erop dat het feit dat men de regel plaatst onder het erfrecht *ab intestato* met zich brengt dat men de toepassing van de regel van vruchtgebruik kan uitsluiten. De betrokkene doet wat hij wil.

Spreker blijft erbij dat men de regeling van verhoudingen tussen huurder en verhuurder best in de huurwet opneemt.

IV. BESPREKING VAN DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Artikel 1bis (nieuw)

Amendement nr. 10

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 10 in (stuk Senaat, nr. 3-2015/2), dat ertoe strekt een artikel 1bis in te voegen, teneinde artikel 215bis, § 2, van het Burgerlijk Wetboek op te heffen.

Spreker verwijst naar de verantwoording van zijn amendement nr. 7 en naar de algemene bespreking waar hij uitvoerig toelichtte waarom de regeling van het huurrecht best in de woninghuurwet werd ingelast.

Articles 2 à 6

Ces articles n'appellent pas d'observation.

Article 7

Amendement n° 11

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 11 (doc. Sénat, n° 3-2015/2), qui vise à supprimer l'alinéa 2 du § 1^{er} de l'article proposé.

L'intervenant renvoie à la justification de son amendement n° 7 et à la discussion générale, au cours de laquelle il a expliqué en détail pourquoi il valait mieux faire figurer le régime du droit au bail dans la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

En outre, il vaut mieux supprimer l'alinéa 2 du § 1^{er} car il prête à confusion. En effet, l'on décrit dans un même paragraphe deux droits différents qui n'ont pas le même champ d'application dans le temps.

Amendement n° 1

Mme Nyssens dépose un amendement (doc. Sénat, n° 3-2015/2, amendement n° 1), tendant à prévoir une durée minimale, en l'occurrence deux ans, pour que la cohabitation légale produise des effets dans le domaine visé.

En effet, en matière fiscale, notamment, pour bénéficier de taux avantageux, une telle durée minimale est requise.

Il convient d'éviter que des personnes, à la veille de leur décès, passent un contrat de cohabitation légale, au détriment, notamment, des héritiers.

M. Mahoux fait observer qu'*a contrario*, il peut y avoir des situations dramatiques où, à la veille d'un décès, les cohabitants s'aperçoivent que leur vie commune ne produit pas (encore) d'effets juridiques, et que le survivant en subira des conséquences très dommageables.

Amendement n° 2

Mme Nyssens dépose un amendement (doc. Sénat, n° 3-2015/2, amendement n° 2), tendant à prévoir que, lorsque le défunt ne laisse aucun successible, le cohabitant légal survivant recueille la pleine propriété de toute la succession.

Artikelen 2 tot 6

Deze artikelen geven geen aanleiding tot opmerkingen.

Artikel 7

Amendement nr. 11

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 11 in (stuk Senaat, nr. 3-2015/2), dat ertoe strekt het tweede lid van § 1 van het voorgestelde artikel te doen vervallen.

Spreker verwijst naar de verantwoording van zijn amendement nr. 7 en naar de algemene bespreking waar hij uitvoerig toelichtte waarom de regeling van het huurrecht best in de woninghuurwet werd ingelast.

Het tweede lid van § 1 schept daarenboven verwarring en wordt beter opgeheven. Men beschrijft immers twee verschillende rechten met een ander toepassingsgebied in de tijd in eenzelfde paragraaf.

Amendement nr. 1

Mevrouw Nyssens dient een amendement in (stuk Senaat, nr. 3-2015/2, amendement nr. 1), dat een minimumtermijn van twee jaar wil instellen voordat de wettelijke samenwoning gevolgen kan hebben in deze aangelegenheid.

In fiscale aangelegenheden, bijvoorbeeld, is een dergelijke minimumtermijn immers vereist om een voordelige regeling te genieten.

Men moet voorkomen dat personen kort voor hun overlijden een overeenkomst van wettelijke samenwoning sluiten ten nadele van bijvoorbeeld de erfgenamen.

De heer Mahoux merkt op dat het tegenovergestelde ook kan gebeuren, wanneer de samenwonenden kort voor een overlijden vaststellen dat hun gezamenlijke leven (nog) geen juridische gevolgen heeft en dat zulks voor de langstlevende zeer nadelig uitvalt.

Amendement nr. 2

Mevrouw Nyssens dient een amendement in (stuk Senaat, nr. 3-2015/2, amendement nr. 2), dat ertoe strekt te bepalen dat wanneer de overledene geen erfgerechtigden achterlaat, de langstlevende wettelijk samenwonende de volle eigendom van de gehele nalatenschap verkrijgt.

L'intervenante renvoie aux arguments échangés dans le cadre de la discussion générale. Elle s'étonne quelque peu de l'argument selon lequel il faut préserver les droits de l'État dans l'hypothèse envisagée. Elle estime pour sa part préférable de protéger davantage, dans ce cas, le cohabitant survivant.

Amendement n° 3

Mme Nyssens dépose un amendement (doc. Sénat, n° 3-2015/2, amendement n° 3), tendant à supprimer l'alinéa 2 du § 1^{er} de l'article 745^{octies} en projet. Il est renvoyé sur ce point à la discussion générale.

Amendement n° 4

Mme Nyssens dépose un amendement (doc. Sénat, n° 3-2015/2, amendement n° 4), qui 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.

Sur ce point également, il est renvoyé aux précédentes discussions.

Amendement n° 5

Mme Nyssens dépose un amendement (doc. Sénat, n° 3-2015/2, amendement n° 5), qui propose l'insertion d'une durée minimale de cohabitation de deux ans pour que les règles relatives à l'usufruit du conjoint survivant s'appliquent par analogie.

Article 8

Cet article n'appelle pas d'observation.

Article 8bis (nouveau)

Amendement n° 12

Mme de T' Serclaes dépose un amendement (doc. Sénat, n° 3-2015/2, amendement n° 12), tendant à insérer dans le projet de loi un article 8bis(nouveau), ainsi libellé :

Spreekster verwijst naar de argumenten die tijdens de algemene bespreking werden aangevoerd. Zij is enigszins verbaasd over het argument dat de rechten van de Staat in dit geval gevrijwaard moeten worden. Zelf vindt zij het wenselijk om hier de rechten van de langstlevende samenwonende beter te beschermen.

Amendement nr. 3

Mevrouw Nyssens dient een amendement in (stuk Senaat, nr. 3-2015/2, amendement nr. 3) teneinde het tweede lid van § 1 van ontwerpartikel 745^{octies} te doen vervallen. Zij verwijst hiervoor naar de algemene bespreking.

Amendement nr. 4

Mevrouw Nyssens dient een amendement in (stuk Senaat, nr. 3-2015/2, amendement nr. 4), dat ertoe strekt 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.

Ook op dit punt wordt verwezen naar de algemene bespreking.

Amendement nr. 5

Mevrouw Nyssens dient een amendement in (stuk Senaat, nr. 3-2015/2, amendement nr. 5), dat ertoe strekt te bepalen dat de regels betreffende het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot van overeenkomstige toepassing zijn op het vruchtgebruik van de langstlevende wettelijk samenwonende op voorwaarde dat de wettelijke samenwoning twee jaar heeft geduurd.

Artikel 8

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Artikel 8bis (nieuw)

Amendement nr. 12

Mevrouw de T' Serclaes dient een amendement in (stuk Senaat, nr. 3-2015/2, amendement nr. 12), dat ertoe strekt een artikel 8bis (nieuw) in het wetsontwerp in te voegen, luidend :

« 5° 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 ».

La ministre répond que la proposition amènerait à donner plus de renseignements d'ordre juridique aux cohabitants légaux que l'on n'en donne aux futurs époux, ce qui ne paraît pas justifié.

Par ailleurs, cela investirait l'officier de l'état civil d'une éventuelle mission d'information juridique pour laquelle il n'est pas nécessairement préparé.

L'auteur de l'amendement réplique que, précisément, le mariage est conclu devant l'officier de l'état civil; il revêt une tout autre dimension, et les futurs époux peuvent être mieux informés quant à ses conséquences.

Au contraire, une déclaration de cohabitation légale est faite par un simple écrit remis contre récépissé à l'officier de l'état civil du domicile. Une information claire sur toutes les conséquences, notamment patrimoniales, de ce choix est donc utile.

Article 9

Cet article n'appelle pas d'observation.

Article 9bis (nouveau)

Amendement n° 6

Mme Nyssens dépose un amendement (doc. Sénat, n° 3-2015/2, amendement n° 6), qui tend à insérer un article 9bis (nouveau) dans le projet de loi. La disposition proposée signifie qu'une cohabitation légale avec un enfant ne peut porter atteinte à la réserve des autres enfants.

Amendement n° 7

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 7 (doc. Sénat, n° 3-2015/3) visant à insérer un article 9bis (nouveau), qui insère dans la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer un article nouveau réglementant le droit au bail du cohabitant légal. Pour la justification de cet amendement, l'intervenant renvoie à la discussion générale.

Article 9ter

Amendement n° 8

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 8 (doc. Sénat, n° 3-2015/3) visant à insérer un article 9ter (nouveau), qui insère dans la loi modifiant

« 5° de 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 ».

De minister antwoordt dat het voorstel ertoe zou leiden dat men meer juridische informatie verstrekt aan de wettelijk samenwonenden dan aan toekomstige echtgenoten, wat niet verantwoord lijkt.

Bovendien zou de ambtenaar van de burgerlijke stand hiermee wettelijke informatie moeten verstrekken, een opdracht waarop hij niet noodzakelijk voorbereid is.

De indienst van het amendement antwoordt dat het huwelijk juist voor de ambtenaar van de burgerlijke stand wordt voltrokken, en dat het daardoor een heel andere dimensie verkrijgt, waarbij de toekomstige echtgenoten beter geïnformeerd kunnen worden over de gevolgen.

Een verklaring van wettelijke samenwoning is integendeel slechts een gewoon geschrift dat tegen ontvangstbewijs wordt overhandigd aan de ambtenaar van de burgerlijke stand van de woonplaats. Duidelijke informatie over alle gevolgen van deze keuze, inzonderheid betreffende het vermogen, kan hierbij dus nuttig zijn.

Artikel 9

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Artikel 9bis (nieuw)

Amendement nr. 6

Mevrouw Nyssens dient een amendement in (stuk Senaat, nr. 3-2015/2, amendement nr. 6), dat een artikel 9bis (nieuw) wil invoegen in het wetsontwerp. De voorgestelde bepaling impliceert dat een wettelijke samenwoning met een kind geen afbreuk doet aan het voorbehouden erfdeel van de andere kinderen.

Amendement nr. 7

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 7 in (Stuk senaat, nr. 3-2015/3) dat ertoe strekt een artikel 9bis (nieuw) in te voegen, teneinde een nieuw artikel in de woninghuurwet in te lassen dat het huurrecht van de wettelijk samenwonende regelt. Voor de verantwoording van dit amendement, verwijst spreker naar de algemene bespreking.

Artikel 9ter

Amendement nr. 8

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 8 in (stuk Senaat, nr. 3-2015/3), dat ertoe strekt een artikel 9ter (nieuw) in te voegen teneinde een nieuw

et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer un article nouveau habilitant le juge de paix à trancher les différends relatifs à l'exercice du droit au bail.

Article 9^{quater}

Amendement n° 9

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 9 (doc. Sénat, n° 3-2015/3), visant à insérer un article 9^{quater} (nouveau), qui insère dans la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer un article nouveau relatif à la poursuite du bail en cas de décès du preneur.

V. VOTES

Les amendements n°s 10 et 11 sont rejetés par 7 voix contre 2 et 1 abstention.

Les amendements n°s 1 à 6 sont rejetés par 7 voix contre 3.

L'amendement n° 7 est rejeté par 8 voix contre 2.

Les amendements n°s 8, 9 et 13 sont rejetés par 7 voix contre 2 et 1 abstention.

L'ensemble du projet de loi est adopté par 7 voix et 3 abstentions.

*
* *

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 15 membres présents.

La rapporteuse,

Olga ZRIHEN.

Le président,

Hugo VANDENBERGHE.

*
* *

**Le texte adopté par la commission
est identique au texte du projet de loi
transmis par la Chambre
des représentants
(voir le doc. Chambre, n° 51-2514/8)**

artikel in de woninghuurwet in te lassen met betrekking tot de bevoegdheid van de vrederechter bij geschillen omtrent de uitoefening van het huurrecht.

Artikel 9^{quater}

Amendement nr. 9

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 9 in (stuk Senaat, nr. 3-2015/3), dat ertoe strekt een artikel 9^{quater} (nieuw) in te voegen teneinde een nieuw artikel in de woninghuurwet in te lassen met betrekking tot voortzetting van de huur bij overlijden van de huurder.

V. STEMMINGEN

De amendementen nrs. 10 en 11 worden verworpen met 7 tegen 2 stemmen bij 1 onthouding.

De amendementen nrs. 1 tot 6 worden verworpen met 7 tegen 3 stemmen.

Amendement nr. 7 wordt verworpen met 8 tegen 2 stemmen.

De amendementen nrs. 8, 9 en 13 worden verworpen met 7 tegen 2 stemmen bij 1 onthouding.

Het wetsontwerp in zijn geheel wordt aangenomen met 7 stemmen bij 3 onthoudingen.

*
* *

Dit verslag werd eenparig goedgekeurd door de 15 aanwezige leden.

De rapporteur,

Olga ZRIHEN.

De voorzitter,

Hugo VANDENBERGHE.

*
* *

**De door de commissie aangenomen tekst
is dezelfde als de tekst van het door
de Kamer van volksvertegenwoordigers
overgezonden wetsontwerp
(zie stuk Kamer, nr. 51-2514/8)**