

CHAPITRE IV

LE LOGEMENT FAMILIAL

Alexandra Demortier
Assistante au Centre de droit de la personne,
de la famille et de son patrimoine de l'UCLouvain
Avocate au Barreau de Bruxelles

77. — Le logement familial occupe une place importante dans la vie d'un couple.

À la différence des couples mariés, il existe peu, voire aucune disposition de droit familial régissant l'attribution du logement pour les cohabitants de fait.

Cette carence de règles propres au droit de la famille entraîne une application « par défaut » des règles du droit des biens ou des contrats qui constituent le « droit commun » de l'immeuble où vivait le couple. En effet, alors que pour les couples mariés ou cohabitants légaux, certaines règles de droit familial propres à l'organisation de ces modes de vie viennent infléchir l'application du droit commun des biens ou des contrats, les cohabitants de fait sont, en revanche, soumis à une application des principes du droit du bail ou du droit de la propriété, conjugués à des règles de droit judiciaire qui les excluent le plus souvent du champ de compétence du tribunal de la famille.

Cela peut mener, dans la pratique, à des solutions complexes et parfois peu conciliables avec une situation de crise familiale.

Nous distinguerons l'hypothèse d'un logement loué (*infra*, sect. I) de celle d'un logement en propriété (*infra*, sect. II). Il conviendra, également, de différencier, dans chacune de ces sections, la situation où les deux parties sont titulaires du bail ou propriétaires du bien (*infra*, § 1) de celle où seul l'un d'eux le serait (*infra*, § 2) (305).

Les questions de compétences seront analysées au chapitre X, section III, n^{os} 204 et s.

SECTION I

Le logement loué

§ 1. — Logement loué par les deux cohabitants de fait

78. — Durant la vie commune.

Les règles du bail de résidence principale (306) s'appliquent aux baux conclus par des personnes vivant en couple sans être ni mariées, ni en cohabitation légale (307).

(305) Le présent chapitre est une version synthétique et sensiblement remaniée de notre contribution avec J. Sosson : « Le sort du logement familial loué ou en propriété lors d'une rupture d'un couple non marié », in J. Sosson (dir.), *La séparation du couple non marié*, coll. Les Cahiers du CeFAP, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 105 à 163.

(306) Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 visant à régionaliser le bail d'habitation (*Mon. b.*, 30 octobre 2017, p. 96.582), Décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (*Mon. b.*, 28 mars 2018, p. 30.498), Décret de la Région flamande du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci (*Mon. b.*, 7 décembre 2018, p. 96.266).

(307) Nous n'envisagerons pas dans les lignes qui vont suivre l'hypothèse du bail de colocation visée aux articles 257 et suivants de l'Ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 visant à régionaliser le bail d'habitation, aux articles 65 et suivants du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et à l'article 52 du Décret flamand

La conclusion d'un bail par les deux cohabitants de fait leur confère la qualité de colocataires et un droit indivisible à la jouissance du bien. Ils jouiront des mêmes droits et, corrélativement, seront tous deux tenus des obligations découlant du bail qu'ils ont contracté (308).

Il n'y aura aucune solidarité passive pour les dettes du ménage telle que visée à l'article 1477, § 4, du Code civil pour les cohabitants légaux ou à l'article 222 du Code civil pour les couples mariés. Aucune disposition légale ne le prévoit pour les cohabitants de fait et la solidarité ne se présume pas (C. civ., art. 1202) (309).

En conséquence, en l'absence de clause de solidarité, chaque cohabitant de fait colocataire est tenu au paiement de la moitié du loyer, l'obligation conjointe se divisant de plein droit par « parts viriles » (310) (311). Chaque cohabitant de fait peut donc refuser de payer au bailleur la totalité du loyer et limiter son paiement à sa part (312).

La solidarité pourra, en revanche, être prévue dans le contrat de bail. Le bailleur avisé veillera à se montrer prudent et à stipuler expressément dans le contrat de bail une clause de solidarité qui lui permettra d'exiger indifféremment de l'un, de l'autre, ou des deux cohabitants de fait, qu'ils respectent leur obligation d'honorer le paiement du loyer. Cette solidarité contractuellement prévue permettra, par ailleurs, au niveau de la contribution à la dette, au cohabitant de fait qui aurait payé la totalité du loyer de disposer d'un recours contre son colocataire sur la base de l'article 1214 du Code civil (313), même, selon nous, si les ressources des cohabitants sont très différentes, à défaut de règle prévoyant entre cohabitants de fait une obligation de contribuer aux charges de la vie commune à proportion de leurs facultés (314).

Quant aux congés, notifications et exploits, ils devront émaner des deux cohabitants de fait. Si un des cohabitants notifiait, seul, un congé, celui-ci ne mettrait pas fin au bail en ce qui concerne

du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci. Le terme « colocataire » visera ainsi de simples colocataires, n'ayant pas adopté de dispositions spécifiques relatives au bail de colocation. Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que ces dispositions sont susceptibles d'avoir une incidence sur les règles examinées en l'occurrence. Le bail de colocation crée, notamment, une solidarité de droit entre les colocataires, vis-à-vis du bailleur, sur le plan des obligations découlant du bail. Il modifie, également, les règles du congé et ses répercussions sur les colocataires lorsqu'il n'émane que de l'un d'entre eux. Pour plus de développements sur le sujet voy. : E. BEGUIN, « La réforme du bail d'habitation en Région wallonne. Le décret du 15 mars 2018 », *Rev. not. b.*, 2018, pp. 588 et s. ; C. ROUSSIEAU, « Le bail de colocation en région wallonne », in I. DURANT et E. BEGUIN (dir.), *La régionalisation du bail*, coll. Patrimoine et notariat, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 125 et s. ; P. VAN DEN EYNDE, « Bail d'habitation en région Bruxelles-Capitale », in I. DURANT et E. BEGUIN (dir.), *La régionalisation du bail*, coll. Patrimoine et notariat, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 269 et s. Pour la Région flamande, voy. « Het vlaams woninghuurdecreet: continuïteit met eigen accent », *N.F.M.*, 2019, l. 3, pp. 58-80.

(308) B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck Université, 1995, p. 308, n° 379.

(309) E. LANGENAKEN, « Le régime patrimonial des couples non mariés », in *Chron. not. Liège* (Y.-H. LELEU coord.), vol. 54, Bruxelles, Larcier, 10/2011, p. 377 ; Y.-H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2010, p. 404, n° 388.

(310) J.-M. BROCORENS et A. DE SANTIS, « La pluralité de sujets dans le bail », in G. BENOIT, I. DURANT, P. A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE et P. WÉRY (dir.), *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 299, n° 36.

(311) Il avait, en son temps, été parfois jugé (voy. à titre d'exemple J.P. Merksem, 5 mars 1981, *R.W.*, 1981-1982, col. 49) que les cohabitants de fait restaient solidairement tenus des loyers dus pour l'habitation occupée par le couple au motif qu'il n'y aurait pas de raisons d'accorder à une famille constituée de cohabitants de fait un régime plus avantageux que celui d'époux ou de cohabitants légaux. Cette conception a été dénoncée, la solidarité pour les dettes du ménage prévue à l'art. 222 du C. civ. devant être interprétée restrictivement et ne pouvant être étendue aux cohabitants de fait : F. TAINMONT, « Les charges du ménage », *op. cit.*, p. 128, n° 4, qui cite des décisions *contra* en note infra-paginale n° 8 ; Ch.-E. DE FRÉSART, « Bail et couple font-ils toujours bon ménage ? », in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 325.

(312) B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, *op. cit.*, p. 308, n° 380.

(313) Permettant au codébiteur d'une dette solidaire qu'il a payée en entier de se retourner contre les autres pour leur part (*Rép. not.*, « Le bail de résidence principale » [Y. MERCHERS], t. VIII, l. III, éd. 2010, p. 248, n° 366).

(314) Rappelons que l'art. 221 du C. civ. n'est pas applicable aux cohabitants de fait. Voy. toutefois les tempéraments apportés à cette question *supra*, au chapitre III, section I, nos 53 et 54.

l'autre cohabitant colocataire (sauf preuve de ce que le cohabitant a agi au nom des deux en vertu d'un mandat de l'autre) (315). De même, les congés notifiés et exploits devront être signifiés aux deux cohabitants de fait colocataires, séparément, sauf clause de solidarité.

79. — Lors d'une séparation.

a) Principe : maintien des obligations contractuelles à l'égard du bailleur.

Lorsque les cohabitants de fait se séparent, ils ne forment plus un couple ; ils n'en restent pas moins colocataires de l'immeuble qui abritait leur logement familial. Ils demeurent ainsi tenus de toutes les obligations liées au bail (316), notamment le paiement du loyer. Le fait de quitter le bien ou même d'être contraint de le quitter par une décision judiciaire n'exonère pas celui qui n'y habite plus du paiement du loyer auquel il est contractuellement tenu à l'égard du bailleur.

De même, les deux colocataires resteront tenus de l'obligation de restituer le bien en bon état, et donc responsables des dégâts locatifs ou encore en cas d'incendie (317).

Les règles relatives aux congés ne seront pas davantage impactées par la séparation : ceux-ci devront être donnés aux deux preneurs dès lors qu'ils sont et restent colocataires indivis. Chacun conserve sa liberté de notifier son congé au bailleur (aux conditions prévues par le bail) sans que cela n'ait d'impact sur le droit au bail de l'autre cohabitant (318). Le congé donné par un seul preneur n'a pas d'effet sur le droit au bail du copreneur (319), dès lors que chaque colocataire cosignataire du bail a, vis-à-vis du bailleur, un droit distinct et personnel à l'occupation de la totalité de l'immeuble conjointement avec l'autre colocataire.

Pour ce qui est des obligations du colocataire qui a notifié son congé, la question de savoir s'il reste tenu d'une obligation vis-à-vis du bailleur différera selon qu'une clause de solidarité a été stipulée dans le bail. Si tel n'est pas le cas, il sera délié de toutes ses obligations à l'expiration de son préavis. L'autre locataire indivis restera seul tenu à l'égard du bailleur de toutes les obligations découlant du bail (320).

En revanche, si le bail contient une clause expresse de solidarité, le cohabitant de fait qui a quitté le bien peut donner son congé mais il reste tenu des obligations et dettes vis-à-vis du bailleur jusqu'à la fin du bail, ou plus précisément, selon en tout cas ce qu'indique Y. Merchiers (321) pour

(315) *Rép. not.*, « Le bail de résidence principale » (Y. MERCHIEERS), *op. cit.*, p. 249, n° 366 ; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, *op. cit.*, p. 308, n° 380.

(316) La Cour constitutionnelle a, dans son arrêt n° 70/2011 du 12 mai 2011, rappelé ce principe à propos d'une dette de loyers, dégâts locatifs et frais de relocation due par deux époux cosignataires du bail mais séparés et même divorcés : tout en précisant que les obligations locatives d'époux divorcés ne relèvent pas de l'art. 215, § 2, du C. civ. sur lequel portait la question préjudicielle, elle mentionne néanmoins que « lorsque deux époux signent un bail, chacun d'eux reste lié par ce contrat après le divorce tant qu'il n'est pas mis fin à celui-ci, conformément aux règles applicables en la matière » et « l'époux qui quitte volontairement ou doit quitter l'habitation familiale est donc tenu de respecter les obligations du contrat de bail d'habitation à l'égard du bailleur, tant qu'il ne s'est pas délié de ces obligations à l'égard de ce dernier ». Si cet arrêt a pu surprendre sur le plan du raisonnement de la Cour le principe ainsi rappelé n'est ni contesté ni contestable et tout à fait applicable au contrat de bail signé par deux cohabitants de fait qui restent tous deux tenus au paiement des obligations découlant contractuellement du bail, dont le paiement du loyer (consultable sur www.const-court.be), *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, p. 950 (somm.) ; *A.C.C.*, 2011, p. 1323 ; *Huur*, 2011, p. 130. Pour une analyse de cet arrêt, cf. Y.-H. LELEU, « Le droit des régimes matrimoniaux devant la Cour constitutionnelle », in N. MASSAGER et J. SOSSON (dir.), *Cour constitutionnelle et droit familial*, Limal, Anthemis, 2015, pp. 192-196, n°s 4-14.

(317) *Rép. not.*, « Le bail de résidence principale » (Y. MERCHIEERS), *op. cit.*, p. 244, n° 359.

(318) B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, *op. cit.*, p. 308, n° 380.

(319) *Ibid.* ; Y. Merchiers l'indique à propos des époux et cohabitants légaux (*Rép. not.*, « Le bail de résidence principale » [Y. MERCHIEERS], *op. cit.*, p. 249, n° 366).

(320) *Ibid.*

(321) *Rép. not.*, « Le bail de résidence principale » (Y. MERCHIEERS), *op. cit.*, p. 245, n° 361.

les époux et cohabitants légaux sans que l'on perçoive pourquoi tel ne serait pas le cas pour les ex-cohabitants de fait, pour la fin de la période en cours (322).

80. — b) Attribution de jouissance du bien loué à l'un des cohabitants : compétence et fondement.

Dès lors qu'ils restent tous deux cotitulaires indivis du bail (323), les deux ex-cohabitants conservent des droits similaires sur le bien loué, ce qui complique la situation lorsque chacun d'eux souhaite se maintenir, à l'exclusion de l'autre, dans l'immeuble.

Le tribunal de la famille n'est pas compétent pour trancher la question de l'attribution de la jouissance du logement, hormis par connexité en présence de demandes relatives aux enfants communs. La question de savoir quel tribunal serait compétent pour statuer est donc particulièrement épineuse (324).

Se pose également la question du fondement légal qui permettrait d'attribuer la jouissance à un cohabitant plutôt qu'à l'autre, fondement qui semble inexistant. Il est assez révélateur de constater d'ailleurs que c'est en faisant appel à l'équité ou au bon sens imposant, lorsqu'un couple est en crise, d'aménager provisoirement la situation, que la jurisprudence tente de justifier que la jouissance du logement puisse être attribuée à un seul des colocataires.

- ◇ On mentionnera, à titre d'exemple, la décision du tribunal des référés de Liège du 14 février 2003 qui, tout en constatant qu'« objectivement, tant la demanderesse que le défendeur ont le droit d'occuper l'immeuble tant que leur indivision relative à ce droit n'a pas été liquidée », attribue, au provisoire sur la base de l'urgence, la jouissance du logement commun à une femme victime des coups de son concubin colocataire, en précisant même que « cette solution rejoint l'esprit de la nouvelle loi qui vise l'attribution du logement familial au conjoint ou cohabitant légal victime d'actes de violence », sachant qu'il est clair, pourtant, que cette loi du 28 janvier 2003 ne s'applique pas aux cohabitants de fait (Civ. Liège [réf.], 14 février 2003, *Divorce*, 2004/1, p. 10, note J.-E. BEERNAERT, « La loi du 28 janvier 2003 : premières décisions jurisprudentielles », *Divorce*, 2004/1, p. 15 ; D. PIRE, « Logement familial et violences conjugales », *Rev. trim. dr. fam.*, 3/2004, p. 524, n° 4).
- ◇ Le juge de paix d'Audenarde, appuyé par Bernard Louveaux a, quant à lui, estimé qu'il existe entre colocataires un accord tacite de se procurer mutuellement une jouissance paisible de l'habitation louée en commun et que la rupture de cet accord devait être sanctionnée par une expulsion. Cette thèse engendre non seulement une compétence dans le chef du juge de paix, doté du pouvoir de décider de l'occupation des lieux loués par l'un ou l'autre des cohabitants-colocataires, mais crée, en outre, un fondement juridique, qui se situe dans le contrat de bail lui-même, à une demande d'attribution de jouissance (J.P. Audenarde, 2 février 2006, *N.j. W.*, 2006, p. 378, cité par Y. MERCHERS, « Le bail de résidence principale », *Rép. not.*, t. VIII, I. III, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 249 ; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale, op. cit.*, p. 311, n° 382).

81. — (suite) – Incidence sur le bail.

On ne peut manquer de relever le malaise qu'engendre, au regard du droit des obligations et des contrats, une mesure qui aboutirait à attribuer la jouissance des lieux loués uniquement à l'un

(322) M. DESMEDT et M. HIGNY, « Le bail de résidence principale : modifications législatives et jurisprudence récente », in B. KOHL (dir.), *Le bail et le leasing immobilier*, coll. CUP, vol. 112, Liège, Anthemis, 2009, p. 242. *Contra* : J.P. Roulers, 13 décembre 2007, *Rev. trim. dr. fam.*, 2010, p. 423 (somm.), décision aux termes de laquelle le juge a estimé que le colocataire qui avait quitté les lieux et notifié son congé était délié de toutes obligations y compris le paiement du loyer alors qu'une clause de solidarité avait été prévue aux termes du bail (décision critiquée par E. LANGENAKEN, « Le régime patrimonial des couples non mariés », *Chron. not. Liège* [Y.-H. LELEU coord.], vol. 54, Larcier, Bruxelles, 10/2011, p. 378). Y. Merchiers l'indique à propos des époux et cohabitants légaux (*Rép. not.*, « Le bail de résidence principale » [Y. MERCHERS], *op. cit.*, p. 244, n° 359) mais on voit mal en quoi ce principe ne s'appliquerait pas aux ex-cohabitants de fait ayant tous deux signé le bail.

(323) À défaut de préavis donné par un des colocataires évoqué au point précédent.

(324) Nous renvoyons sur ce point à la contribution de M. MALLIEN dans cet ouvrage (*infra*, chap. X, sect. III, nos 220 et s.).

des copreneurs jouissant pourtant d'un droit indivisible à cette jouissance vis-à-vis du bailleur, et ce, alors même que le bailleur ne serait pas à la cause.

Si la jouissance du bien loué par deux cohabitants de fait venait à être octroyée à l'un d'entre eux, cette décision lierait-elle le bailleur ?

Une réponse négative nous semble devoir être donnée. Cette décision ne liera pas le bailleur et ne lui sera pas opposable de sorte que, pour lui, les deux cohabitants de fait resteront liés par les obligations du bail, peu importe qu'ils résident ou non dans le bien.

Ce constat devrait peut-être être nuancé si cette attribution de jouissance a été ordonnée par le juge de paix en raison du non-respect de l'accord tacite qu'auraient pris des colocataires de se procurer mutuellement une jouissance paisible du bien loué selon la thèse de B. Louveaux et du juge de paix d'Audenarde évoquée ci-dessus.

À la différence d'une attribution provisoire de jouissance qui pourrait être ordonnée par le tribunal de la famille (saisi par connexité) ou par le président du tribunal siégeant en référé qui n'aura égard qu'à la situation des parties, la décision se fonderait, en l'occurrence, sur le bail intrinsèquement (325). Or, une décision ne peut concerner le bail sans impliquer le bailleur. Ainsi, il nous semble que le bailleur devrait être mis à la cause et que la décision, dans ce cas, lui serait opposable.

Concrètement, quelles seront les incidences d'une telle décision sur le bail ? Le colocataire expulsé perdra-t-il sa qualité de colocataire ou sera-t-il uniquement privé d'un droit qui découle du bail, à savoir la jouissance des lieux loués ?

Nous optons pour la deuxième hypothèse. Il serait, en effet, injuste que le bailleur se voie imposer de « perdre » un de ses locataires, qui, s'il conserve cette qualité en dépit de la privation du droit de jouissance, reste, à notre estime, tenu des obligations qui découlent du bail (à défaut de donner son congé ou, même en cas de congé, si une solidarité y a été expressément prévue).

§ 2. — *Logement loué par un seul des cohabitants de fait*

82. — *Durant la vie commune.*

Il est admis que tout locataire a la liberté d'habiter dans les lieux loués avec une autre personne, quel que soit le contenu du contrat de bail à ce sujet. Le signataire du bail ne prend pas, dans celui-ci, l'engagement de vivre seul.

La situation du cohabitant de fait non signataire du bail est néanmoins extrêmement précaire. Il ne sera tenu d'aucune obligation découlant du bail et ne pourra en retirer aucun droit. À la différence des couples mariés ou cohabitants légaux, il ne jouira pas de la protection visée à l'article 215, § 2, du Code civil (326).

Le cohabitant de fait signataire du bail assume donc seul la gestion de celui-ci pendant la relation (327). Corrélativement, il est seul tenu au paiement des loyers, des autres charges locatives et des dommages causés (y compris par son cohabitant de fait en tant que « personne de sa maison » (328)).

(325) En effet, la doctrine et la jurisprudence qui reconnaissent une compétence au juge de paix à cet égard se fondent sur l'engagement respectif et tacite que prendraient des colocataires de se garantir une jouissance paisible des lieux loués.

(326) *Contra* mais à tort, selon nous, J.P. Alost, 1^{er} septembre 1992, *J.J.P.*, 1992, p. 326.

(327) Y.-H. LELEU, « Le contrat de bail et le statut du couple », in B. KOHL (dir.), *Le bail dans la pratique*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 193, n° 16.

(328) L'art. 1735 du C. civ. prévoit en effet que « Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires ».

Le bailleur quant à lui ne dispose d'aucune possibilité de se retourner contre le cohabitant de fait non preneur, aucune solidarité passive n'existant entre eux (329). Aucune règle ne leur impose de contribuer aux charges de leur ménage en proportion de leurs facultés (330).

- ◇ C'est donc logiquement que le juge de paix de Tournai, dans une décision du 13 mai 2008, a débouté un cohabitant, seul titulaire du bail, de sa demande de condamner son compagnon à supporter la moitié des loyers au motif qu'« il n'existe entre les concubins aucune obligation de contribution aux charges du ménage de sorte qu'un concubin ne pourrait, en l'absence d'exécution volontaire, obliger son conjoint à contribuer de manière forcée aux charges du ménage » (J.P. Tournai, 13 mai 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 498).

Enfin, le congé ne doit pas être signé par ou signifié au cohabitant non locataire (331).

83. — Lors d'une séparation.

a) Principe : le cohabitant non signataire ne bénéficie d'aucun droit ou protection.

En cas de mésentente, la titularité exclusive du bail dans le chef du cohabitant qui l'a signé implique qu'il a seul le droit de rester dans le bien et prive l'autre partenaire de tout droit d'y habiter (332).

84. — b) Attribution de la jouissance du bien loué à l'un des cohabitants : compétence et fondement.

Le cohabitant de fait titulaire du bail pourra introduire une procédure devant le juge de paix, sur la base de l'article 591, 1^o, du Code judiciaire, destinée à faire expulser son partenaire pour occupation sans titre ni droit.

Le partenaire qui n'aura pas signé le bail ne trouvera dans celui-ci aucune ressource pour tenter de se voir attribuer la jouissance, ne fût-ce que provisoire, de l'immeuble. Indépendamment de la détermination du tribunal qui serait éventuellement compétent pour connaître d'une telle demande (333) se pose la question du fondement légal d'une demande d'attribution de jouissance par celui qui n'est pas locataire du bien.

- ◇ À cet égard, le juge de paix de Fléron saisi d'une demande de maintien, par l'un des cohabitants, dans le logement de l'autre, a jugé que « si la fin d'une relation sentimentale est toujours douloureuse [...], il ne peut être question pour la juridiction de créer des droits là où il n'y en a pas car cette situation serait anormale à l'égard de l'ex-concubin, qui a choisi un statut en connaissance de cause, en lui imposant de nouvelles obligations qui n'ont ni base légale, ni base contractuelle » (J.P. Fléron, 27 octobre 2015, *J.J.P.*, 2016, p. 533).

Certains auteurs considèrent pourtant qu'une attribution temporaire pourrait lui être accordée, au nom de l'équité ou parce qu'une situation de crise impose de prendre des mesures (334).

Tout au plus la partie expulsée pourra tenter d'obtenir, éventuellement sur la base de l'abus de droit, un délai raisonnable avant d'être contrainte à quitter les lieux, pour lui permettre de se reloger. Les magistrats se montrent généralement réceptifs à ce type de demande (335).

(329) Au contraire des cohabitants légaux et couples mariés.

(330) Au contraire des cohabitants légaux ; C. civ., art. 1477, § 3.

(331) Y.-H. LELEU, « Le contrat de bail et le statut du couple », *op. cit.*, p. 193, n^o 16, note infrapaginale 86 ; *contra* : J.P. Alost, 1^{er} septembre 1992, *J.J.P.*, 1992, p. 326.

(332) Cf. not. Y.-H. LELEU, « Le contrat de bail et le statut du couple », *op. cit.*, p. 193, n^o 16 ; Y.-H. LELEU, « Les biens et le logement du couple non marié », *op. cit.*, p. 193, n^o 87 ; P. SENAEVE, *Compendium van het personen- en familierecht*, 11^e éd., *op. cit.*, n^o 1814.

(333) Voy. chap. X compétence rédigée par M. MALLIEN, n^{os} 206 et s.

(334) Y.-H. LELEU, « Les biens et le logement du couple non marié », *op. cit.*, p. 193. Si de telles mesures sont prononcées, il ne pourrait vraisemblablement s'agir que de mesures provisoires, dont les effets cesseront lorsque le juge de paix tranchera, au fond, la question de l'expulsion pour occupation sans titre ni droit.

(335) J.P. Fléron, 27 octobre 2015, *J.J.P.*, 2016, p. 531 ; J.P. Hal, 23 juillet 2008, *N.j.W.*, 2009, p. 136, J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 10 mai 1988, *R.W.*, 1988-1989, col. 1274.

85. — (suite) – Incidence sur le bail.

La situation, au regard du droit du bail, d'un ex-cohabitant de fait non signataire de celui-ci qui reste dans les lieux loués soit de commun accord avec son partenaire, soit en application d'une décision judiciaire, est extrêmement problématique à défaut de cession de bail opérée avec l'accord écrit et préalable du bailleur (336) : il n'a aucun droit à opposer au bailleur lui permettant de rester dans les lieux, qu'il occupe sans titre ni droit, et pourrait donc en être expulsé par celui-ci. Par ailleurs, le loyer pourrait être réclamé au locataire signataire, toujours tenu des obligations découlant du contrat de bail, et qui pourrait se voir reprocher une faute contractuelle consistant dans la modification de la destination du bien, pouvant être sanctionnée par la résolution du bail (337). Toute « solution » de ce type, décidée de commun accord ou imposée par un tribunal, pour autant que cela soit possible, recèle donc en elle-même une potentialité de conséquences particulièrement problématiques en application des principes du droit du bail.

SECTION II

Le logement en propriété

§ 1. — Logement familial dont les deux cohabitants de fait sont copropriétaires

86. — Durant la vie commune.

L'indivision sur le logement appartenant en copropriété aux deux cohabitants de fait sera régie par le droit commun de l'article 577-2 du Code civil.

Comme tout indivisaire, chaque cohabitant ne peut accomplir valablement, sans le consentement de l'autre, que les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoires visés à l'article 577-2, § 5, du Code civil (338). En ce qui concerne les autres actes d'administration et les actes de disposition (339), visés à l'article 577-2, § 6, le consentement des deux partenaires est requis (340).

À la différence des époux ou cohabitants légaux, l'article 215 du Code civil ne s'applique pas de sorte qu'il n'existe pas de protection de ce logement familial. Chaque partenaire pourra ainsi disposer des droits qu'il détient sur ce bien, sans l'accord de l'autre, bien que l'immeuble soit affecté au logement principal de la famille.

Il n'y aura aucune obligation de contribution proportionnelle aux charges de la vie commune entre les cohabitants de fait ni, à l'égard des tiers, de solidarité passive pour les dettes contractées pour les besoins de la vie commune en ce compris celles liées au logement familial.

La jurisprudence a tendance à écarter l'application par analogie de ces principes à la cohabitation de fait (341).

87. — Lors d'une séparation – Principe : la sortie d'indivision.

S'ils ne s'accordent pas sur la reprise du bien par l'un des partenaires ou sur sa mise en vente, les cohabitants de fait copropriétaires disposeront, le cas échéant (342), de la faculté de solliciter la

(336) Loi sur le bail de résidence principale, art. 4, § 1^{er}, al. 1^{er}.

(337) Cf. sur tous ces éléments, *Rép. not.*, « Le bail de résidence principale » (Y. MERCHERS), *op. cit.*, p. 247, n° 364.

(338) *Rép. not.*, « La cohabitation légale » (B. DELAHAYE, F. TAINMONT et, pour le droit social, V. LÈBE-DESSARD), *op. cit.*, p. 74, n° 55.

(339) Tels que les actes d'aliénation (vente, usufruit, donation, partage) ; Ph. DE PAGE, *Le régime matrimonial*, Bruxelles, Bruylant, 2003, p. 11.

(340) *Rép. not.*, « La cohabitation légale » (B. DELAHAYE, F. TAINMONT et, pour le droit social, V. LÈBE-DESSARD), *op. cit.*, p. 74, n° 55.

(341) Pour plus de développements et de références sur ces questions voy. *supra*, chap. II, sect. I, n°s 52 à 54.

(342) Pour plus de développements sur les questions complexes que génère la sortie d'indivision sur la base de l'art. 815 du C. civ., voy. chap. IX, sect. III, n°s 165 et s. (J.-Fr. TAYMANS, droit de sortir d'indivision).

sortie d'indivision sur la base de l'article 815 du Code civil. Il n'existe aucun mécanisme d'attribution préférentielle mis en place dans cette hypothèse, y compris en cas de violences dans le couple.

Le tribunal de la famille pourra connaître de la question sur la base de l'article 572*bis*, 10°, du Code judiciaire (*infra*, n° 223).

Le bien fera éventuellement l'objet d'une vente publique s'il n'est pas commodément partageable en nature et que les parties ne parviennent pas à s'entendre sur une reprise ou une vente de gré à gré (343).

88. — Jouissance du bien : compétence et fondement.

Dans l'intervalle, il se peut que les parties ne parviennent pas à s'entendre quant à l'attribution de la jouissance de l'immeuble.

En découleront d'importantes questions de compétences (344). En effet, quelle juridiction saisir pour solliciter l'attribution de la jouissance d'un immeuble indivis ? Le juge de paix sur la base de l'article 591, 2°, du Code judiciaire lui conférant compétence pour statuer sur « des contestations ayant pour objet l'usage, la jouissance, l'entretien, la conservation et l'administration du bien commun en cas de copropriété » ? Le président du tribunal de première instance siégeant en référé sur la base de l'article 584, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire ? Le tribunal de la famille ?

Par ailleurs, qu'en sera-t-il du fondement légal ?

Certaines décisions s'appuient sur l'équité ou la nécessité de régler une situation de crise pour justifier l'octroi de la jouissance à l'un des cohabitants.

- ◇ En effet, le juge de paix de Wavre, qui s'était vu soumettre sur la base de l'article 591, 2°, du Code judiciaire une demande d'attribution de jouissance exclusive d'un bien indivis, a précisé, à l'instar de J. Hansenne (345), que l'article 591, 2°, du Code judiciaire, qui lui attribue la compétence pour connaître « des contestations ayant pour objet l'usage, la jouissance, l'entretien, la conservation ou l'administration du bien commun en cas de copropriété », énonçait simplement une règle de compétence alors que les droits des parties étaient inscrits à l'article 577-2 du Code civil. Or, selon cet auteur, les droits des copropriétaires ne peuvent faire l'objet d'attributions partielles exclusives (J.P. Wavre, 10 juillet 2009, *Act. dr. fam.*, 2009, p. 119, cité égal. par F. LAYON, « La jouissance de l'immeuble familial lors de la séparation d'un ménage de fait », note sous Bruxelles, 30 mai 2011, *Rev. trim. dr. fam.*, 2013/1, p. 138 ; J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, t. II, Liège, Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 855).

Cette position semble s'inscrire dans les enseignements d'A. Fettweis qui précise que l'article 591, 2°, du Code judiciaire est une disposition limitative quant à l'objet des litiges qui y sont indiqués, le juge de paix n'étant pas admis à statuer si la contestation est relative à un acte qui excède les limites de l'entretien ou de l'administration (346).

- ◇ Le tribunal de première instance de Bruxelles, siégeant en référé, s'est vu quant à lui soumettre une demande similaire sur la base de l'article 584, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire. Dans son ordonnance du 8 mai 2003, cette juridiction précise que lorsque les parties ont le même droit de propriété sur un immeuble indivis, la simple existence d'une mésentente rendant la cohabitation impossible n'est pas une base légale qui permet aux tribunaux d'ordonner l'expulsion d'une partie au bénéfice de l'autre (Civ. Bruxelles [réf.], 8 mai 2003, *Div. Act.*, 2004, I. 10, p. 154).
- ◇ Le tribunal de première instance de Liège a, en revanche, attribué la jouissance provisoire d'un immeuble à un des copropriétaires. Le juge était saisi simultanément d'une demande de sortie d'indivision et d'une demande, émanant de chaque cohabitant, de se voir octroyer la jouissance exclusive du bien (et l'expulsion de l'autre partie) jusqu'à la sortie d'indivision. Initialement, la demande d'attribution de la jouissance du bien avait été introduite devant le juge de paix. Celui-ci avait cependant renvoyé la question devant le tribunal de première instance, saisi au fond de la demande de sortie d'indivision. Le juge de paix estimait que les

(343) Voy. à cet égard : *Rép. not.*, « Partages et licitations judiciaires » (Chr. ENGELS), t. XI, l. VI^a, éd. 2016. Sur les créances entre ex-cohabitants pour des transferts de valeurs, voy. V. ROSENAU, « Les créances entre cohabitants légaux et de fait : traversée agitée en galère ? », *op. cit.*, pp. 195 et s.

(344) Voy. *infra*, chap. IX, sect. III, n°s 214 et s.

(345) J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, *op. cit.*, p. 855.

(346) A. FETTWEIS, *Précis de droit judiciaire*, t. II, *La compétence*, Bruxelles, Larcier, 1971, p. 140.

deux causes étaient connexes et devaient être jointes. Le tribunal a ordonné la sortie d'indivision, ce qui n'a rien de surprenant, mais a également octroyé la jouissance provisoire du bien à l'un des cohabitants copropriétaires, laissant un délai de trois mois à sa partenaire pour quitter les lieux. Le tribunal souligne que « l'équité implique que lorsque l'entente est perturbée au point que la vie commune n'est plus possible, un des concubins doit pouvoir exercer le droit de jouissance de façon exclusive ; que le bon sens s'oppose à ce qu'un des intéressés ne puisse occuper l'immeuble indivis ou à ce que les concubins soient contraints à l'occuper conjointement ; que le juge fera son choix en s'inspirant des circonstances de l'espèce, mais qu'il ne s'agit là que d'une mesure provisoire puisque le partage de l'immeuble et la vente de celui-ci, s'il échet, s'impose » (Civ. Liège [3^e ch.], 21 mars 1994, *Rev. trim. dr. fam.*, 1995, p. 278).

Cette décision est approuvée par Didier Pire (347).

Au nom de l'équité ou du bon sens, certains magistrats au fond se sont donc estimés compétents pour ordonner, lorsque les perturbations de la relation de couple sont telles qu'une jouissance paisible de l'immeuble indivis n'est plus possible, qu'un des cohabitants se maintienne seul dans les lieux, à l'exclusion de l'autre (348).

J.-P. Masson est également d'avis que rien ne s'oppose à ce que le juge autorise les parties à résider séparément (349).

S. Brat et A.-Ch. Van Gysel (350), rejoints par Y.-H. Leleu (351), estiment, au contraire, que si cette solution est conforme au bon sens, elle n'est pas fondée juridiquement. Ils admettent, en revanche, que rien ne s'oppose à ce que des mesures provisoires soient prises par le juge des référés sur la base de l'article 584, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, si l'urgence est démontrée (352).

- ◇ La cour d'appel de Bruxelles, dans un arrêt du 30 mai 2011, s'est reconnue compétente pour prendre des mesures urgentes et provisoires qui s'imposent en cas de mésentente grave entre des cohabitants de fait, notamment au sujet de la jouissance de leur immeuble indivis (353). Elle a considéré qu'en dépit du fait que deux copropriétaires disposent de droits similaires sur un immeuble indivis, l'un n'ayant pas plus de droits que l'autre de s'y maintenir, il y avait urgence à régler la jouissance de l'immeuble familial jusqu'à ce que les parties se soient mises d'accord sur les modalités de la sortie d'indivision ou jusqu'à ce que, à défaut, le juge compétent ait pu statuer (Bruxelles [3^e ch.], 30 mai 2011, *Rev. trim. dr. fam.*, 2013/1, p. 127. Voy. égal. dans le même sens Bruxelles [3^e ch.], 15 avril 2010, *Rev. trim. dr. fam.*, 2011/1, p. 218 ; Civ. Arlon [réf.], 16 octobre 1985, *Rev. trim. dr. fam.*, 1988, p. 185) (354).

Certains auteurs estiment, enfin, que le tribunal de la famille, d'ores et déjà saisi au fond d'un litige relatif à la sortie d'indivision, pourrait statuer sur la question de la jouissance de l'immeuble

(347) D. PIRE, « Concubinage, cohabitation, Cour d'arbitrage, compétence : cacophonie ? », *J.L.M.B.*, 2002/15, p. 623.

(348) Voy. not. J.P. FURNES, 22 septembre 2009 et 15 décembre 2009, *J.J.P.*, 2012, I. 1-2, 29 et 31.

(349) J.-P. MASSON, « Les rapports de nature personnelle au sein de l'union libre », in Ph. DE PAGE et R. DE VALKENNEER (dir.), *L'union libre*, actes du colloque tenu à l'U.L.B. le 16 octobre 1992, Bruxelles, Bruylant, 1992, p. 160.

(350) S. BRAT et A.-Ch. VAN GYSEL, « Les relations personnelles entre concubins en droit civil », *J.T.*, 1998/15, p. 298.

(351) Y.-H. LELEU, « Les biens et le logement du couple non marié », *op. cit.*, p. 186.

(352) S. BRAT et A.-Ch. VAN GYSEL, « Les relations personnelles entre concubins en droit civil », *op. cit.*, p. 298.

La difficulté de cette position est alors, selon nous, de s'interroger sur la procédure et la demande qui constituerait « le fond » de cette demande en référé. Si l'art. 584 du C. jud. confère une plénitude de juridiction au président du tribunal de première instance, elle est néanmoins l'« accessoire » d'une procédure menée au fond. Bien qu'aucune disposition légale ne subordonne la recevabilité de la citation en référé à la saisine préalable, concomitante, voire même ultérieure du tribunal compétent pour connaître le fond du litige (G. DE LEVAL et Fr. GEORGES, *Droit judiciaire*, t. 1, *Institutions judiciaires et éléments de compétence*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 471 et 475 ; A. FETTWEIS, *Précis de droit judiciaire*, t. II, *La compétence*, *op. cit.*, p. 261) encore faut-il qu'il y ait une apparence de droit (G. DE LEVAL et Fr. GEORGES, *ibid.*, p. 466.) *prima facie* (il s'agit de prévenir la violation d'un droit gravement menacé) et, par ailleurs, urgence pour qu'une décision au provisoire puisse être prononcée.

(353) Bruxelles (3^e ch.), 30 mai 2011, *Rev. trim. dr. fam.*, 2013/1, p. 127. Voy. égal., dans le même sens, Bruxelles (3^e ch.), 15 avril 2010, *Rev. trim. dr. fam.*, 2011/1, p. 218.

(354) Voy. égal. Bruxelles, 15 avril 2010, *Rev. trim. dr. fam.*, 2011, p. 218 ; Civ. Arlon (réf.), 16 octobre 1985, *Rev. trim. dr. fam.*, 1988, p. 185.

indivis, sur la base de l'article 19, alinéa 3, du Code judiciaire, au titre de mesures préalables destinées à régler provisoirement la situation des parties (355). Cela implique, naturellement, que le tribunal de la famille soit d'ores et déjà saisi de la demande de sortie d'indivision. Relevons que cette disposition exonère le demandeur de la preuve de l'urgence (356), ce qui constitue un avantage.

- ◇ Le tribunal de la famille de Namur, aux termes d'une décision du 13 janvier 2016, a fait application de ce principe en jugeant que des demandes de sortie d'indivision et de résidence exclusive pouvaient être soumises au tribunal de la famille par un même acte. Le juge précise, à bon droit, que les articles 1253ter/4, § 2, et 1253ter/5 du Code judiciaire ne trouvaient pas à s'appliquer à des cohabitants de fait et que la base légale de la demande, lorsque l'un d'eux souhaite résider à l'exclusion de l'autre dans l'immeuble indivis, est l'article 19, § 3, du Code judiciaire, permettant au juge de régler provisoirement la situation des parties (Trib. fam. Namur, 13 janvier 2016, *Rev. not. b.*, 2017, p. 626).

Notons que la question préjudicielle suivante a été posée à la Cour constitutionnelle à cet égard : « L'article 1253ter/5, *in fine*, du Code judiciaire, lequel exclut clairement de son champ d'application les concubins de fait, ne viole-t-il pas notamment les articles 10 et 11 de la Constitution, combinés ou non avec d'autres dispositions légales supranationales telle la Convention européenne des droits de l'homme, en ce qu'il exclut, dans l'hypothèse où un concubin de fait se rendrait coupable, à l'égard de son conjoint, d'un fait visé à l'article 375, 398 à 400, 402, 403 ou 405 du Code pénal ou a tenté de commettre un fait visé à l'article 375, 393, 394 ou 397 du même Code, ou s'il existe des indications sérieuses de tels comportements, l'autre cohabitant de fait du droit de demander la jouissance de la résidence conjugale ou commune pour ce motif, ce qui lui est manifestement préjudiciable et susceptible de créer une discrimination entre les familles selon qu'elles sont constituées de partenaires mariés, cohabitants légaux ou cohabitants de fait, à une époque où le concubinage de fait est un modèle de vie en commun largement répandu, voire majoritaire ? ». Cette question préjudicielle a appelé une réponse négative de la Cour constitutionnelle dans un arrêt du 19 janvier 2017 (arrêt n° 4/2017, rôle n° 6349).

Quant aux critères généralement pris en compte dans l'appréciation de l'attribution de la jouissance provisoire, l'on compte, notamment, l'hébergement des enfants, les possibilités de se reloger ailleurs, le lieu de travail (357)...

89. — (suite) – Incidence sur le droit de propriété.

La mesure éventuellement prise par le tribunal compétent n'a aucune incidence sur le droit de (co)propriété des ex-cohabitants de fait.

Il importe de relever que le cohabitant copropriétaire qui aura occupé seul un immeuble indivis, sera redevable d'une indemnité d'occupation en vertu de l'article 577-2 du Code civil (358). L'on ne pourrait, à l'évidence, justifier la gratuité de cette occupation par un quelconque devoir de secours dont les cohabitants de fait ne bénéficient pas.

Le droit commun de l'indivision s'applique en l'occurrence, en telle sorte que chaque indivisaire doit supporter sa part de charges (C. civ., art. 577-3, § 3) et contribuer « aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune » (C. civ., art. 577-3, § 7).

- ◇ La cour d'appel de Bruxelles, dans un arrêt du 15 avril 2010, a octroyé la jouissance d'un immeuble indivis à l'un des cohabitants de fait jusqu'à la sortie d'indivision, en veillant à préciser que ce droit de jouissance

(355) F. LAYON, « La jouissance de l'immeuble familial lors de la séparation d'un ménage de fait », note sous Bruxelles, 30 mai 2011, *Rev. trim. dr. fam.*, 2013/1, p. 141 ; D. PIRE, « Concubinage, cohabitation, Cour d'arbitrage, compétence : cacophonie ? », *op. cit.*, p. 625.

(356) Voy. Fr. BALOT et L. GENDEBIEN, « Les mesures urgentes devant le tribunal de la famille et de la jeunesse », *Rev. trim. dr. fam.*, 2014/3, p. 484.

(357) Trib. fam. Namur, 13 janvier 2016, *Rev. not. b.*, 2017, p. 633.

(358) Civ. Liège (3^e ch.), 6 octobre 2003, *J.L.M.B.*, 2004/15, p. 659 ; Civ. Gand, 12 janvier 2010, *T. Not.*, 2011, I, 12, p. 713 ; Y.-H. LELEU, « Les biens et le logement du couple non marié », *op. cit.*, p. 187. Pour plus de détails sur l'indemnité d'occupation, voy. A. DEMORTIER, « L'indemnité d'occupation dans la liquidation du régime matrimonial », in J. SOSSON et P. VAN DEN EYNDE (dir.), *La liquidation des régimes matrimoniaux – Aspects théoriques et pratiques*, 8^e journée d'études juridiques Jean Renauld, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 265 et s.

était concédé sans préjudice des comptes à établir dans le cadre de la sortie d'indivision (Bruxelles [3^e ch.], 15 avril 2010, *Rev. trim. dr. fam.*, 2011/1, p. 218).

§ 2. — *Le logement familial dont un seul cohabitant de fait est propriétaire*

90. — **Durant la vie commune.**

Contrairement au régime du mariage ou de la cohabitation légale, le cohabitant de fait non propriétaire ne bénéficie d'aucune protection du logement familial. Son partenaire, unique propriétaire du bien, pourra disposer de celui-ci comme bon lui semble, même durant la vie commune.

Il n'y a par ailleurs aucune solidarité passive ou active légalement prévue entre eux.

91. — **Lors d'une séparation – Jouissance du bien : compétence et fondement.**

Le juge de paix dispose d'une compétence, en ce qu'il pourra être saisi par le cohabitant propriétaire pour faire expulser son partenaire pour occupation sans titre ni droit (C. jud., art. 591, 1^o), celui-ci n'étant pas fondé à y demeurer (359). Le juge de paix de Gand a jugé, dans une décision du 23 juillet 2008, qu'il ne pouvait être question d'un abus de droit dans le chef de la partie exclusivement propriétaire de l'immeuble dans lequel le ménage de fait vivait, lorsque, par voie légale et sans délai, il tente de récupérer la jouissance de son espace de vie (360). Il souligne cependant que l'équité impose au juge de laisser un délai à l'ex-concubin pour quitter le bien.

Solliciter un délai raisonnable avant de quitter les lieux constitue, en effet, la seule demande que pourra formuler la partie qui n'est pas propriétaire lorsqu'une action en expulsion pour occupation sans titre ni droit est dirigée à son encontre (à titre d'exemple, le juge de paix de Wavre a estimé qu'en l'absence d'urgence démontrée, un délai de trois mois pouvait être octroyé au partenaire expulsé pour quitter les lieux (361)). En effet, un cohabitant qui est encore dans le bien dont il n'est pas propriétaire alors que l'autre souhaite qu'il le quitte n'a aucun droit à faire valoir pour demander ou pour être autorisé par un tribunal à rester dans le bien contre la volonté du propriétaire.

La précarité, *de lege lata*, de la situation du cohabitant de fait non propriétaire du logement familial est évidente.

Certains considèrent que le cohabitant non propriétaire pourrait néanmoins saisir le président du tribunal de première instance siégeant en référé, sur la base de l'article 584, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, si l'urgence est démontrée (362), ou éventuellement le tribunal de la famille par connexité (363) pour tenter de se voir octroyer la jouissance de l'immeuble, à titre provisoire. En pratique, on pourrait comprendre qu'ayant perdu toute légitimité à occuper ce bien, il puisse invoquer des éléments de fait pertinents démontrant qu'il ne lui est absolument pas possible de se reloger dans l'immédiat, contrairement à son partenaire (qui pourrait, à titre d'exemple, être temporairement accueilli chez ses parents). La présence ou non d'enfants pourrait également avoir un impact.

Si ces éléments pourraient justifier l'octroi d'un « délai de préavis » évoqué ci-dessus demandé reconventionnellement par le cohabitant de fait non propriétaire en cas d'action en expulsion initiée par l'autre, ils ne pourraient à eux seuls justifier de la compétence du président du tribunal siégeant en référé pour attribuer la jouissance de l'immeuble au cohabitant non propriétaire, la compétence de celui-ci sur pied de l'article 584 du Code judiciaire étant l'accessoire d'un droit existant au fond.

(359) J.-P. MASSON, « Les rapports de nature personnelle au sein de l'union libre », *op. cit.*, p. 160 ; Y.-H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, *op. cit.*, p. 334 ; J.P. Wavre (2^e cant.), 23 janvier 2007, *J.J.P.*, 2009, p. 364.

(360) J.P. Gand, 23 juillet 2008, *N.j.W.*, 2009, p. 136.

(361) J.P. Wavre (2^e cant.), 23 janvier 2007, *J.J.P.*, 2009, p. 364.

(362) Y.-H. LELEU, « Les biens et le logement du couple non marié », *op. cit.*, p. 185.

(363) Pour les questions de compétence voy. *infra*, chap. X, sect. III, n^{os} 206 et s.

Certains auteurs (364) confortent notre position en ce qu'ils estiment que celui des cohabitants légaux qui n'est pas propriétaire du bien ne dispose d'aucun titre ni droit pour se voir conférer la jouissance des lieux dès l'instant où il serait mis fin officiellement à la cohabitation légale et que, partant, les parties deviennent cohabitants de fait.

92. — (suite) – Incidence sur le droit de propriété.

À supposer que la jouissance d'un bien propre à l'un des cohabitants soit provisoirement attribuée à l'autre, cette occupation sera sans incidence sur le droit de propriété et générera le paiement d'une indemnité d'occupation (365) équivalant à 100 % de la valeur locative de l'immeuble.

(364) *Rép. not.*, « La cohabitation légale » (B. DELAHAYE, F. TAINMONT et, pour le droit social, V. LÈBE-DESSARD), *op. cit.*, p. 108, n° 85.

(365) Pour plus de détails sur l'indemnité d'occupation, voy. A. DEMORTIER, « L'indemnité d'occupation dans la liquidation du régime matrimonial », *op. cit.*, pp. 265 et s.