

TIJD OM TE VERHUIZEN?

Bescherming van de gehuurde gezinswoning op crisismomenten binnen het huwelijk en de wettelijke samenwoning

door

Kristof VANHOVE

Contracts & Property Research Alliance K.U. Leuven

Centrum voor Bouwrecht K.U. Leuven

Advocaat te Brussel

en

Christoph CASTELEIN

Instituut voor Familie- en Jeugdrecht K.U. Leuven

Licentiaat in het notariaat

Centraal in deze bijdrage staat de problematiek van de bescherming van de gehuurde gezinswoning tijdens het huwelijk (c.q. de wettelijke samenwoning), evenals de vraag of de partner die de huurovereenkomst (m.b.t. de gezinswoning) niet (mee-)afsloot, na de ontbinding van het huwelijk (of wettelijke samenwoning) enig recht heeft in de gehuurde woning te blijven. In welke mate hebben genoemde crisissituaties met andere woorden een invloed op de huisvesting van het gezin? Deze problematiek wordt rechtsvergelijkend behandeld.

Na een situering en afbakening van het begrip voornaamste gezinswoning, wordt aandacht besteed aan mogelijke manoeuvres van een der echtgenoten tijdens het huwelijk, waardoor de andere echtgenoot uit de gezinswoning dreigt te worden gezet. De focus ligt op de centrale rol van artikel 215 § 2 B.W., dat in al zijn aspecten wordt ontleed. Vervolgens wordt het huurrecht van de gezinswoning gekaderd binnen het secundair huwelijksvermogensrecht. Tenslotte wordt uitgebreid ingegaan op de problemen die (kunnen) rijzen ingeval van ontbinding van het huwelijk, aangezien het niet ondenkbeeldig is dat de langstlevende echtgenoot of ex-echtgenoot op dat ogenblik uit de gehuurde gezinswoning wordt gezet. Zowel de ontbinding door echtscheiding als door overlijden worden bestudeerd. Wat de ontbinding door overlijden betreft, wordt nadere aandacht besteed aan een aantal specifieke beschermingsmechanismen uit het huwelijksvermogensrecht (met name de preferentiële toewijzing) en het erfrecht (met name de concrete reserve).

INHOUD

- I. INLEIDING (1-4)
- II. OP HET KRUISPUNT TUSSEN HUURRECHT EN FAMILIERECHT (5-16)
 - A. De implicaties van de samenwoningsplicht (5-13)
 - 1. Algemeen (5)
 - 2. Echtelijke verblijfplaats (6-10)
 - a. Begrip (6)
 - b. Gemeenrechtelijke verblijfplaats (7)
 - c. Woonplaats (8)
 - d. Afbakening van de begrippen (9-10)
 - 3. Voornaamste gezinswoning (11-13)
 - a. Begrip (11-12)
 - b. Hoofdwoning van de wettelijk samenwonenden (13)
 - B. De gehuurde gezinswoning (of hoofdwoning van de wettelijk samenwonenden) (14-16)
- III. PRIMAIR STELSEL — PRIMAIR WETTELIJK SAMENWONINGSSTELSEL (17-48)
 - A. Algemeen (17-18)
 - B. Beschermingstechniek van artikel 215 § 2 B.W. (19-21)
 - C. Toepassingsgebied van artikel 215 § 2 B.W. (22-26)
 - 1. Algemeen (22-23)
 - 2. Toepassingsgebied onduidelijk (24-33)
 - a. Eerste strekking (24)
 - b. Tweede strekking (25)
 - c. Tempering (26)
 - d. Artikel 215 § 2 B.W. geldt voor alle huurovereenkomsten! (27-32)
 - e. Tussenconclusie (33)
 - D. Gevolgen van artikel 215 § 2 B.W. (34-41)
 - 1. Hoofdgevolgen (34-39)
 - a. Gevolgen voor de echtgenoten — wettelijk samenwonende partners (35-36)
 - b. Gevolgen voor de verhuurder (37-39)
 - 2. Andere gevolgen? (40-41)
 - E. Sancties (42-48)
 - 1. Een van de echtgenoten miskent de wettelijke vormvereisten (43-46)
 - 2. De verhuurder miskent de wettelijke vormvereisten (47-48)
- IV. SECUNDAIR HUWELIJSVERMOGENSSTELSEL — SECUNDAIR WETTELIJK SAMENWONINGSSTELSEL (49-58)
 - A. Algemeen (49-51)
 - B. Huurovereenkomsten afgesloten vóór het huwelijk (52-53)
 - C. Huurovereenkomsten tijdens het huwelijk afgesloten (54-57)
 - 1. Wettelijk stelsel (55)
 - 2. (Ander) conventioneel gemeenschapsstelsel (56)
 - 3. Scheiding van goederen (57)
 - D. Wettelijke samenwoning (58)

- V. ONTBINDING VAN HET HUWELIJK — ONTBINDING VAN DE WETTELIJKE SAMENWONING (59-114)
 - A. Algemeen (59-62)
 - B. Ontbinding van het huwelijk (resp. de wettelijke samenwoning) ingevolge overlijden (63-103)
 - 1. Huwelijk — de normale regels (63-81)
 - a. Algemene principes (63-64)
 - b. Devolutie afhankelijk van de huwelijksvermogensrechtelijke kwalificatie (65-71)
 - i. Huurrecht in het eigen vermogen (67-68)
 - ii. Huurrecht in het gemeenschappelijke vermogen resp. de onverdeeldheid (69-71)
 - c. Eerste tussenconclusie (72)
 - d. Frans recht: exclusief recht op huur (73-75)
 - e. Nederlands recht: voortzettingstelsel (76-79)
 - f. Tweede tussenconclusie (81)
 - 2. Huwelijk — extra bescherming voor de langstlevende echtgenoot (82-91)
 - a. Preferentiële toewijzing van het huurrecht (83-87)
 - b. Reservatair vruchtgebruik op het huurrecht (88-91)
 - 3. Uitzonderingen: levenslange woninghuurovereenkomsten en huurovereenkomsten *intuitu personae* (92-99)
 - a. Levenslange huur (92-97)
 - b. Huurovereenkomsten *intuitu personae* (98-99)
 - 4. Wettelijke samenwoning (100-103)
 - a. Huur enkel door de eerststervende (102)
 - b. Huur door beiden (103)
 - C. Ontbinding van het huwelijk door echtscheiding (104-114)
 - 1. Woonrecht vóór en tijdens de echtscheidingsprocedure (105-107)
 - 2. Definitieve toewijzing van het huurrecht (108-112)
 - a. Huurrecht in het eigen vermogen (110)
 - b. Huurrecht in het gemeenschappelijk vermogen of in de onverdeeldheid (111-112)
 - 3. Tussenconclusie (113-114)
- VI. CONCLUSIE (115-122)

I. Inleiding

1. Door te huwen gaan de echtgenoten de verbintenis aan om zich te bekommeren om elkanders lot, niet alleen tijdens het huwelijk, doch evenzeer ingeval het huwelijk door overlijden van een van hen of zelfs door echtscheiding tot een einde komt(1). Dat impliceert onder meer dat het voor de langstlevende of ex-echtgenoot mogelijk moet zijn voort te leven in de vertrouwde woonomgeving, zonder gevoelens van afhankelijkheid jegens de kinderen of de ex-echtgenoot.

In die zin werd in Frankrijk onlangs de positie van de langstlevende echtgenoot gewijzigd. Niet alleen werden de erfaanspraken van de langstlevende opgewaardeerd, bovendien werden diens rechten op de gezinswoning die hij op het ogenblik van het overlijden als eigenaar, huurder, of gewoon als echtgenoot heeft, versterkt(2). Ook de zgn. wet Valkeniers(3), die een bijkomende mogelijkheid van onterving creëert (artikel 915*bis* § 5 B.W.), maakt voorbehoud ten aanzien van het recht van vruchtgebruik van het onroerend goed dat bij het openvallen van de nalatenschap van de eerststervende het gezin tot voornaamste woning diende en van het daarin aanwezige huisraad (zie ook hierna, nr. 92).

Deze wetswijzigingen lijken te kaderen in een tendens om crisismomenten in het huwelijk, met name echtscheiding of overlijden, geen ingrijpende invloed te laten hebben op de leefomgeving van (een van) de echtgenoten. De (eventueel gehuurde) gezinswoning vormt daarbij een centraal gegeven, nu het gezinsleven zich daar grotendeels afspeelt. De rechten van de langstlevende (of ex-)echtgenoot ten aanzien van de gezinswoning worden dus in zekere zin als ‘*untouchable*’ beschouwd.

2. De problematiek omtrent de huur van de voornaamste gezinswoning, en meer bepaald de vraag hoe de gezinswoning wordt beschermd tijdens het huwelijk en of de partner die de huurovereenkomst (m.b.t. de gezinswoning) niet (mee-)afsloot, na de ontbinding van het huwelijk het recht heeft in de gehuurde woning te blijven wonen, vormt het

(1) Vgl. A. VERBEKE, „De legitieme ontbloot of dood? Leve de echtgenoot!” in *Ars Notariatus*, Deventer, Kluwer, 2002, tweede herziene uitgave, 61, nr. 99.

(2) L. n° 2001-1135 van 3 december 2001 „relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultères et modernisant diverses dispositions de droit successoral”, *Journal officiel* 4 december 2001.

(3) Wet 22 april 2003 tot wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in verband met het erfrecht van de langstlevende echtgenoot, *B.S.* 25 mei 2003, 28223-28224.

centrale thema van deze bijdrage. Een fundamenteel gegeven daarbij is er voor te zorgen dat crisissituaties in het huwelijk (met name echtscheiding dan wel overlijden van een van de echtgenoten) een minimale invloed hebben op de huisvesting van het gezin. In het bijzonder rijst de vraag of de gescheiden of langstlevende partner een recht heeft op voortzetting van de huurovereenkomst die hij niet zelf (mee-)afsloot, dan wel of hij überhaupt enig recht op de gehuurde gezinswoning kan verkrijgen.

3. Aangezien de posities die ontstaan na de beëindiging van een wettelijke samenwoning gelijkenis vertonen met die van echtgenoten gehuwd onder een stelsel van scheiding van goederen, wordt hierna niet enkel de positie van de langstlevende of uit de echt gescheiden echtgenoot, doch eveneens die van de langstlevende, of ex-wettelijke samenwoner verstaan. De situatie van gehuwden vormt evenwel steeds het uitgangspunt in deze studie. Teneinde de coherentie van deze bijdrage te vrijwaren, wordt de situatie van de feitelijke samenwoners onbesproken gelaten(4).

4. De te bespreken problematiek situeert zich in een kluwen van regels afkomstig uit zowel het huurrecht, het familierecht als het familiaal vermogensrecht. In een eerste deel wordt daarom het begrip gezinswoning, dat centraal staat in ons betoog, gesitueerd en afgebakend ten opzichte van aanverwante rechtsbegrippen, zoals echtelijke verblijfplaats en woonplaats (I). Vervolgens wordt de situatie van de gehuurde gezinswoning gekaderd in het primair stelsel. Met name wordt aandacht geschonken aan mogelijk manoeuvres van een der echtgenoten, waardoor de andere echtgenoot uit de gezinswoning dreigt te worden gezet. De focus ligt daarbij op de centrale rol van artikel 215 B.W. (II). In een derde deel wordt het huurrecht van de gezinswoning gekaderd binnen het secundair huwelijksvermogensrecht (III). Tenslotte wordt uitgebreid ingegaan op de problemen die kunnen rijzen ingeval van ontbinding van het huwelijk. Zowel de ontbinding door echtscheiding als door overlijden worden bestudeerd, aangezien het in beide gevallen niet ondenkbeeldig is dat de langstlevende echtgenoot of ex-echtgenoot uit de gehuurde gezinswoning

(4) Inzake de toestand van de feitelijke samenwoners kan o.m. worden verwezen naar K. SABBE en G. COPS, „Niet getrouwd, wel gescheiden. Juridische aspecten van de beëindiging van de samenwoning”, *Not. Fisc. M.* 2002, 1 e.v. en J. VERSTRAETE, „Contracten tussen ongehuwd samenwonenden” in L. WEYTS, A. VERBEKE en E. GOOVAERTS (eds.), *Actualia Familiaal Vermogensrecht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2003, 55-56, nr. 39 en 41. Zie Arbitragehof, 23 januari 2002, *Div. Act.* 2002, 43, *Div. Act.* 2002, 91, noot S. BRAT, *J.L.M.B.* 2002, 620, opm. D. PIRE en *Rev. trim. dr. fam.* 2002, 710.

wordt gezet. Wat de ontbinding door overlijden betreft, wordt bovendien nadere aandacht besteed aan een aantal specifieke beschermingsmechanismen uit het huwelijksvermogensrecht (met name de preferentiële toewijzing) en het erfrecht (met name de concrete reserve) (IV).

Bij het ontleden en beoordelen van deze problematiek wordt een blik geworpen op de overeenstemmende regels uit het Nederlandse en het Franse recht.

II. Op het kruispunt tussen huurrecht en familierecht

A. DE IMPLICATIES VAN DE SAMENWONINGSPLICHT

1. Algemeen

5. Een belangrijke plicht die het Belgische primair stelsel (nog steeds(5)) aan gehuwden oplegt, is de plicht tot samenwonen(6) (art. 213 B.W.). Het niet respecteren ervan wordt op diverse vlakken gesanctioneerd. Zo vormt het twee jaar feitelijk gescheiden leven van

(5) In Nederland werd met de Wet van 31 mei 2001 tot wijziging van de titels 6 en 8 van Boek I van het Burgerlijk Wetboek (*Stb.* 2001, 275) de samenwoningsplicht afgeschaft. Een persoonlijke plicht tot samenwonen was er niet langer gewenst aangezien de echtgenoten daarvan in onderling overleg konden afwijken. Bovendien was er geen sanctie voorzien. De wetgever was van oordeel dat de wet zich, mede in het licht van de introductie van geregistreerd partnerschap en de openstelling van het huwelijk voor personen van hetzelfde geslacht, niet langer over de betekenis van het huwelijk diende uit te laten. Deze slechts op de onderlinge verhouding der echtgenoten betrekking hebbende verplichting tot samenwonen had volgens de Nederlandse wetgever derhalve vooral symbolische en gevoelsmatige betekenis (J. DE BOER, *Personen- en familierecht* in C. ASSER, *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht*, Deventer, Kluwer, 2002, 169, nr. 190). De vraag rijst hoelang het duurt vooraleer een zelfde gedachte in het Belgische recht doordringt (zie A. VERBEKE, „Huwelijksvermogensrecht voor een nieuwe eeuw”, *NJB* 2001, 1988). In dat verband kan ook worden gewezen op het wetsvoorstel (*Parl. St.* Kamer 2003-2004, nr. 3-84/1, www.dekamer.be) tot wijziging van de echtscheidingsregeling naar aanleiding van de invoering van de schuldloze echtscheiding. De Memorie van Toelichting bepaalt dat „juridische normering van persoonlijke relaties een indringing in die relaties is. Een volwaardige persoonlijke relatie onderstelt persoonlijke vrijheid. Er kan geen sprake zijn van persoonlijke vrijheid wanneer door de overheid de inhoud van de relatie (*in casu* de persoonlijke huwelijksplichten) wordt vastgesteld. (...) De persoonlijke wederzijdse plichten zijn niet afdwingbaar, noch in natura noch bij wijze van equivalent. De formulering van dergelijke plichten is dan ook weinig zinvol. (...) Samen met de echtscheiding op grond van schuld moet de oplegging van de persoonlijke huwelijksplichten uit ons recht verwijderd worden. Ons recht moet enkel die rechten en plichten behouden die de onderlinge sociale zekerheidsverschaffing tussen de echtgenoten moeten waarborgen”. Artikel 213 B.W. zou als volgt worden beperkt: „De echtgenoten zijn elkaar hulp verschuldigd”.

(6) Vgl. de uitspraak van A. LOISEL: „Boire, manger, coucher ensemble, c’est mariage ce me semble”, geciteerd in W. DELVA, *Personen- en Familierecht*, II, *Staat van de Persoon*, Gent, Story-Scientia, 1978, 100.

echtgenoten bijvoorbeeld een grond tot echtscheiding (art. 232 B.W.)(7).

Op het niveau van de persoonlijke verhoudingen tussen de echtgenoten impliceert deze samenwoningsplicht dat beide echtgenoten, in onderlinge overeenstemming, een echtelijke verblijfplaats vaststellen (art. 214 B.W.). Op vermogensrechtelijk vlak is de samenwoningsplicht niet denkbaar zonder een gezinswoning en het nodige huisraad (art. 215 B.W.).

2. *Echtelijke verblijfplaats*

a. Begrip

6. Het samenwonen van de echtgenoten gebeurt in de echtelijke verblijfplaats. Hier vervullen zij hun huwelijksplichten jegens elkaar en jegens hun gemeenschappelijke kinderen(8).

Het volstaat dat de echtelijke verblijfplaats bij overeenkomst of rechterlijke beslissing(9) werd aangeduid(10). Zelfs indien op een bepaalde plaats niet effectief wordt verbleven, kan deze plaats dus toch als echtelijke verblijfplaats fungeren(11).

In de praktijk is de notie echtelijke verblijfplaats onder meer van belang voor het bepalen van de bevoegdheid van de rechter. Zo bepaalt het Gerechtelijk Wetboek dat de rechtbank van de laatste echtelijke verblijfplaats bevoegd is inzake echtscheidingsprocedures(12). Ook om

(7) P. SENAËVE, *Compendium van het Personen- en Familierecht*, Leuven, Acco, 2003, (hierna P. SENAËVE, *Compendium*), III, nr. 1705. Zie ook Cass. 14 januari 1971, *Arr. Cass.* 1971, 465, *Pas.* 1971, I, 447; *R.W.* 1970-71, 1708, *J.T.* 1971, 216: zowel de hulpverplichting van artikel 212 (thans art. 213) B.W. als de verplichting van bijdrage in de lasten van het huwelijk (art. 218, thans art. 221 B.W.) moet in beginsel worden uitgevoerd in de echtelijke verblijfplaats. Zijn de echtgenoten feitelijk gescheiden dan moet degene die de ene of de andere bepaling inroept bewijzen dat de feitelijke scheiding of het voortduren ervan te wijten is aan de schuld van de andere echtgenoot.

(8) P. SENAËVE, *Compendium*, III, nr. 1669 en V. D'HUARD, „Le domicile. Une notion plurielle” in *Répertoire Notariale*, Tome I, *Les Personnes*, Brussel, Larcier, 2001, 41, nr. 11.

(9) Zie bijv. Rb. Brussel 31 januari 2000, *J.T.* 2000, 369: het betreft een feitelijk begrip waarover de rechter soeverein oordeelt in functie van de hem voorgelegde elementen.

(10) Cass. 27 oktober 1977, *Arr. Cass.* 1978, 272. Zie ook G. BAETEMAN, C. ENGELS en J. GERLO, „Huwelijksvermogensrecht, overzicht van rechtspraak 1976-1981”, *T.P.R.* 1982, 984-985, nr. 5.

(11) Rb. Namen 22 december 1981, *J.L.* 1982, 147.

(12) Zie artikel 628, 1^o Ger.W. in verband met de echtscheiding op grond van bepaalde feiten. Andere voorbeelden zijn de bevoegdheid van de vrederechter inzake de dringende voorlopige maatregelen tijdens het huwelijk (art. 628, 2^o Ger.W. zie bijv. *Vred.* Vilvoorde 2 december 1971, *T. Vred.* 1972, 294), alsook de bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg om de vereffening en verdeling te bevelen van onverdeelde onroerende goederen (eventueel in het buitenland gelegen), toebehorend aan echtgenoten met zuivere scheiding van goederen gehuwd (zie bijv. Rb. Luik 15 juni 1992, *Rev. trim. dr. fam.* 1993, 185).

het toepasselijke recht in transnationale gevallen te bepalen is de notie van echtelijke verblijfplaats essentieel. Overeenkomstig Belgisch internationaal privaatrecht past men inzake huwelijksvermogensrechtelijke kwesties immers het recht van de eerste echtelijke verblijfplaats toe indien beide echtgenoten op het ogenblik van de huwelijksluiting niet dezelfde nationaliteit hebben(13).

b. Gemeenrechtelijke verblijfplaats

7. De echtelijke verblijfplaats dient te worden onderscheiden van de gemeenrechtelijke verblijfplaats. Dat is de plaats op het grondgebied waar een persoon op meer dan toevallige wijze feitelijk vertoeft(14), zelfs indien hij niet de bedoeling heeft om op die plaats zijn rechten uit te oefenen en zijn plichten na te komen(15). Het begrip gemeenrechtelijke verblijfplaats stemt bijgevolg overeen met een louter feitelijke situatie(16).

De wetgever hanteert het begrip verblijfplaats op meerdere plaatsen ter bepaling van de bevoegdheid van de rechtbank (meestal als subsidiaire aanknopng in geval van ontstentenis van een (bekende) woonplaats)(17).

c. Woonplaats

8. Naast de begrippen echtelijke verblijfplaats en gemeenrechtelijke verblijfplaats gebruikt de wetgever soms ook de term woonplaats(18). De woonplaats duidt op de plaats waar een persoon normaal gezien aanwezig is en kan worden aangetroffen, en waar hij wordt geacht aanwezig te zijn(19), zelfs indien men hem er niet daadwerkelijk aantreft(20). Het is de plaats waar iemand op vrije en autonome wijze

(13) Brussel 4 juni 1998, *Rev. trim. dr. fam.* 1999, 576: het huwelijksstelsel van echtgenoten van verschillende nationaliteit gehuwd zonder huwelijkscontract wordt, mits instemming van de echtgenoten, beheerst door het recht van het land waar ze hun eerste echtelijke verblijfplaats hebben gevestigd. Zie hierover A. VERBEKE, „Huwelijksvermogensrecht en internationaal privaatrecht” in *Eigenzinnig familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 71 e.v.

(14) V. D’HUARD, *o.c.*, 35, nr. 4: „*L’habitation effective est de l’essence de la résidence; la résidence se perd dès qu’on la quitte*”.

(15) P. SENAEVE, *Compendium*, I, nr. 330 en V. D’HUARD, *o.c.*, 35, nr. 4.

(16) H. CASMAN, „Artikel 214” in H. CASMAN en M. VAN LOOK (eds.), *Huwelijksvermogensrecht*, Mechelen, Kluwer, 1996, I.3.-1.

(17) Zie onder andere de artikelen 40, 43 en 55 Ger.W. evenals 378 en 390 B.W.

(18) J. GERLO, *Handboek voor familierecht*, II, *Huwelijksvermogensrecht*, Brugge, Die Keure, 2001, 30, nr. 33. Zie ook G. DELVOIE, „Artikel 102 B.W.” in *Comm. Pers.*, 102-1, nr. 1: het betreft een juridisch begrip.

(19) Zie V. D’HUARD, *o.c.*, 33, nr. 1: „*le domicile est une présomption*”.

(20) H. CASMAN, „Artikel 214” in H. CASMAN en M. VAN LOOK (eds.), *Huwelijksvermogensrecht*, Mechelen, Kluwer, 1996, I.3.-2 en P. SENAEVE, *Compendium*, I, nr. 302.

zijn woonst, zijn familiale, affectieve, professionele en andere belangen heeft gevestigd, of althans daar waar hij de meerderheid van deze belangen heeft geconcentreerd(21). Voor de uitoefening van zijn burgerlijke rechten(22) is de woonplaats van de persoon daar waar hij zijn hoofdverblijf heeft (art. 102 B.W.)(23).

Het woonplaatsbegrip is voornamelijk relevant voor het bepalen van de rechterlijke bevoegdheid(24), voor de lokalisatie van bepaalde aktes, evenals voor het toepassen van bepaalde verwijzingsregels uit het internationaal privaatrecht.

d. Afbakening van de begrippen

9. In het merendeel van de gevallen zullen de echtelijke verblijfplaats, de gemeenrechtelijke verblijfplaats en de woonplaats van echtgenoten samenvallen. Het centrum van de belangen van de gemiddelde echtgenoot bevindt zich doorgaans daar waar hij samen met zijn gezin of familie woont(25). Die plaats is de draaischijf van waaruit hij zich in het maatschappelijke, professionele en ook juridische verkeer begeeft en de thuishaven, waarnaar hij steeds terugkeert(26).

(21) P. SENAEVE, *Compendium*, I, nr. 309. Zie ook Gent 4 januari 1973, *R.W.* 1973-74, 1162: de civielrechtelijke woonplaats wordt niet bewezen door de inschrijving in de bevolkingsregisters alleen; ze moet blijken door concrete omstandigheden, die aannemelijk maken dat de betrokken persoon op een bepaalde plaats meestal verblijft en van daaruit tevens zijn belangen behartigt, d.w.z. blijkt heeft gegeven van de bedoeling aldaar zijn hoofdverblijf te hebben, zich aldaar te vestigen, afgezien van de vraag of hij aan zijn administratieve verplichting tot inschrijving aldaar voldaan heeft.

(22) Ons recht kent een veelheid aan woonplaatsen. De inhoud van dit begrip wordt immers anders gedefinieerd naargelang de rechtstak waarin de lokalisering dient te gebeuren (zie bijv. art. 3 W.I.B. 92 voor de fiscale woonplaats en art. 439 Sw. voor de woonplaats inzake strafrecht).

(23) Terwijl in het Burgerlijk Wetboek de woonplaats wordt gedefinieerd als de plaats waar de persoon zijn hoofdverblijf heeft (art. 102 B.W.), wordt dat begrip in het gerechtelijk recht (burgerlijk procesrecht) gedefinieerd als de plaats waar de persoon ingeschreven is in de bevolkingsregisters (art. 36 Ger.W.).

(24) Zie voor een opsomming G. DELVOIE, „Artikel 102 B.W.”, in *Comm. Pers.*, 102-3 t.e.m. 102-5, nr. 7. Overeenkomstig vaststaande rechtspraak dient het begrip woonplaats te worden geïnterpreteerd in functie van het wetboek waarin het is opgenomen. Is er sprake van woonplaats in het B.W., dan past men art. 102 B.W. toe; is er sprake van woonplaats in het Ger.W., dan past men art. 36 Ger.W. toe. Dat men toch het burgerrechtelijk woonplaatsbegrip kan toepassen in procesrechtelijke materies, is te wijten aan de inconsequentie van de wetgever die toch regels van procesrechtelijke aard opneemt in het B.W. Zie bijvoorbeeld artikel 378 B.W. (zie hierover C. CASTELEIN, „De reparatiewet ouderlijk gezag en voogdij” in P. SENAEVE en F. SWENNEN (eds.), *De hervormingen in het personen- en familierecht 2002-2003*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 12, nr. 21).

(25) Zie G. DELVOIE, „Artikel 102 B.W.” in *Comm. Pers.*, 102-5, nr. 9.

(26) *Ibidem*.

10. Nochtans vallen voornoemde begrippen niet noodzakelijk samen(27). Zo is het mogelijk dat één van de echtgenoten (of beide) feitelijk en bestendig op een plaats verblijft die hij niet vrijwillig heeft gekozen (gevangenis, ziekenhuis, instelling,...). In dat geval valt de verblijfplaats van die echtgenoot niet samen met diens echtelijke verblijfplaats, noch met zijn woonplaats. Het is ook mogelijk dat een persoon ergens vrijwillig en op bestendige basis verblijft, zonder echter de bedoeling te hebben op die plaats de echtelijke verblijfplaats of het centrum van zijn belangen (dus zijn woonplaats) te vestigen. Echtgenoten kunnen voorts een afzonderlijke woonplaats(28) hebben en op verschillende adressen ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters(29), terwijl de echtelijke verblijfplaats noodzakelijkerwijze gemeenschappelijk is(30).

3. Voornaamste gezinswoning

a. Begrip

11. Op vermogensrechtelijk vlak is de samenwoningsplicht, zoals reeds aangegeven, moeilijk denkbaar zonder een woning en het nodige huisraad. De permanente leefgemeenschap van echtgenoten (en kinderen) heeft behoefte aan een georganiseerd levenskader, waaraan bepaalde goederen, zoals het onroerend goed — eigendom van één van hen, van beiden of gehuurd — waar ze verblijven, ten grondslag liggen(31). Om die reden wordt de voornaamste gezinswoning, i.e. het onroerend goed dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient, en dat door het gezin effectief wordt bewoond(32), beschermd (art. 215 B.W. — zie hierna nr. 17 e.v.).

(27) J.M. PAUWELS, *Rechten en plichten van gehuwden*, Leuven, Acco, 1980, 77, nr. 71 en P. SENAËVE, *Compendium*, I, nrs. 307-321, 340 en III, nrs. 1669-1673.

(28) Dit volgt minstens impliciet uit art. 108 B.W. Zie ook V. D'HUARD, *o.c.*, 41, nr. 11.

(29) Dit is een verwijzing naar art. 36 Ger.W. In tegenstelling tot de woonplaats uit art. 102 B.W. is deze definitie gebaseerd op een objectief criterium (zie ook G. DELVOIE, „Artikel 102 B.W.” in *Comm. Pers.*, 102-2, nr. 4).

(30) Rb. Brussel 14 april 1970, *Pas.* 1972, III, 9.

(31) G. BAETEMAN, „Het primair huwelijksstelsel”, *T.P.R.* 1978 (hierna G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1978), 221, nr. 77. Zie ook G. BAETEMAN, „De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht”, in X. (ed.), *Liber Amicorum Lucien Simont*, Brussel, Bruylant, 2002 (hierna G. BAETEMAN, „De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht”), 352, nr. 4: „De gezinswoning is het goed waarin de echtgenoten op blijvende en georganiseerde wijze samenleven”.

(32) W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINKELEN, *Inleiding tot het familiaal vermogensrecht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2002, 65, nr. 84. Vgl. voor Frankrijk: F. TERRÉ, *Le couple et son patrimoine*, Parijs, Editions du juris-classeur, 1999, nr. 042-53: „il est indispensable que le local serve effectivement à l'habitation des deux époux”.

12. Deze voornaamste gezinswoning valt doorgaans samen met de echtelijke verblijfplaats(33), de verblijfplaats en de woonplaats(34) van de echtgenoten.

Ook in dit geval is het evenwel mogelijk dat deze begrippen niet een zelfde locatie viser. Zo kan de echtelijke verblijfplaats worden gevestigd in een woonwagen of een woonboot, terwijl de voornaamste gezinswoning luidens artikel 215 B.W. enkel in een onroerend goed kan worden gevestigd(35) (zie ook hierna nr. 16). Het is eveneens mogelijk dat er, bijvoorbeeld ingevolge de feitelijke scheiding van de echtgenoten, niet langer sprake is van een echtelijke verblijfplaats, terwijl de gezinswoning toch beschermd blijft op grond van artikel 215 B.W.(36).

b. Hoofdwoning van de wettelijk samenwonenden

13. De wet van 23 november 1998 tot invoering van de wettelijke samenwoning(37) verklaarde artikel 215 B.W. van overeenkomstige toepassing op de wettelijke samenwoning (art. 1477 § 2 B.W.). Sommige rechtsleer stelt terecht dat in het kader van de wettelijke samenwoning, gelet op de specifieke kenmerken ervan, beter niet wordt gesproken van voornaamste gezinswoning(38). Niet elke wettelijke samenwoning kan immers tot het traditionele begrip „gezin” worden herleid(39). Het is daarom beter te spreken van „hoofdwoning” van de wettelijk samenwonenden(40)(41).

(33) Y. DE COCK en J. DE LAT, „De bescherming van de gezinswoning”, *Jura Falconis* 1977, 359, nr. 8 en W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 64, nr. 84.

(34) L. RAUCENT, *Les Régimes Matrimoniaux*, Louvain-La-Neuve, Cabay, 1986 (hierna L. RAUCENT, *Les Régimes Matrimoniaux*), 99, nr. 98.

(35) E. VIEUJEAN, „Protection du logement principal de la famille contre le conjoint” in P. DELNOY, Y.-H. LELEU en E. VIEUJEAN (eds.), *Le logement familial*, Diegem, Kluwer, 1999 (hierna E. VIEUJEAN, „Protection du logement principal de la famille contre le conjoint”), 42, nr. 6.

(36) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1978, 220-221, nr. 77 en W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 64, nr. 84. Er bestaat evenwel discussie omtrent de gelding van artikel 215 B.W. in geval van langdurige feitelijke scheiding: zie W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 66, nr. 88 en de aldaar aangehaalde rechtspraak en rechtsleer.

(37) *B.S.* 12 januari 1999 en in werking getreden op 1 januari 2000 (art. 1 K.B. 14 december 1999, *B.S.* 23 december 1999, 2e uitgave).

(38) Y.-H. LELEU, „Vermogensrechtelijke gevolgen van de wettelijke samenwoning. Commentaar bij de virtuele wet van 23 november 1998”, *Not. Fisc. M.* 1999, 125 en G. BAETEMAN „De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht”, 364-365, nr. 16.

(39) De wettelijke samenwoning heeft een asexueel karakter waardoor ook nauwe bloed- en aanverwanten een wettelijke samenwoning kunnen afsluiten.

(40) G. BAETEMAN „De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht”, 364-365, nr. 16 spreekt van „gemeenschappelijke woonplaats, gezamenlijke woning”.

(41) Telkens hierna sprake is van de voornaamste gezinswoning, geldt hetzelfde voor de hoofdwoning van wettelijke samenwoners, tenzij uitdrukkelijk aangegeven.

B. DE GEHUURDE GEZINSWONING (OF HOOFDWONING VAN DE WETTELIJK SAMENWONENDEN)

14. Tijdens het huwelijk c.q. de wettelijke samenwoning kunnen de beide partners samen, of elk van hen alleen, een goed huren dat als voornaamste gezinswoning (of hoofdwoning) dienst moet doen. Deze gehuurde gezinswoning zal in de relatie huurder-verhuurder doorgaans binnen het toepassingsgebied van de Woninghuurwet(42) vallen. De Woninghuurwet beoogt immers de bescherming van de woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats bestemt (zie art. 1 § 1 W.H.W.). De bepalingen ervan zijn van dwingend recht (art. 12 W.H.W.).

15. Hoewel het begrip hoofdverblijfplaats uit het woninghuurrecht niet uitdrukkelijk alludeert op de gezinsbestemming van het gehuurde goed, spooft de *ratio legis* ervan met die van artikel 215 B.W., met name het waarborgen van de woonzekerheid(43). Artikel 215 § 2 B.W. dient bijgevolg vaak in samenhang met de Woninghuurwet te worden gelezen, vermits de gezinswoning doorgaans ook de hoofdverblijfplaats van de echtgenoten is(44). Artikel 215 § 2 B.W. (en art. 1477 § 2 B.W.) viseert evenwel (hoofdzakelijk) de verhouding tussen echtgenoten (of wettelijk samenwonenden) onderling, terwijl de Woninghuurwet de verhouding tussen huurder en verhuurder vastlegt(45).

16. De gezinswoning (of de hoofdwoning) valt dus in beginsel onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet. Nochtans heeft deze wet een ruimer toepassingsgebied dan artikel 215 § 2 B.W.(46). Ze beschermt niet enkel de gezinswoning van gehuwden of de hoofdwo-

(42) Wet 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *B.S.* 22 februari 1991, met ingang vanaf 28 februari 1991, zoals gewijzigd door Wet 13 april 1997, *B.S.* 21 mei 1997 en programmwet 24 december 2002, *B.S.* 31 december 2002, hierna afgekort als W.H.W.

(43) Y. MERCHERS, „Enkele huurrechtelijke problemen doorheen de perikelen van het gezinsleven of waar huurrecht en familierecht elkaar ontmoeten” in *Liber Amicorum Prof. Dr. G. Baeteman*, Deurne, Story-Scientia, 1997 (hierna afgekort als Y. MERCHERS, „Enkele huurrechtelijke problemen”), 194.

(44) In dezelfde zin: A. DE BOECK, „De kennisgevingsverplichting in de verschillende huurregimes een overzicht”, *Huur* 2003, afl. 2, 81 en Y. MERCHERS, *Les baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 1998, nr. 343.

(45) G. BAETEMAN, „De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht”, 355, nr. 7.

(46) V. D’HUARD, *o.c.*, 42, nr. 12.

ning van wettelijk samenwonenden, doch evenzeer de hoofdverblijfplaats van alleenstaanden en van feitelijk samenwonenden(47).

Bovendien vallen, in tegenstelling tot wat geldt inzake de voornaamste gezinswoning (zie hiervoor nr. 12), ook roerende goederen waarin personen hun hoofdverblijf houden onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet. De wetgever heeft daartoe onlangs uitdrukkelijk bepaald dat de hoofdverblijfplaats (in de zin van de Woninghuurwet) in bijvoorbeeld een woonwagen of een woonboot kan worden gevestigd(48). In artikel 1 § 1 W.H.W. werd daartoe volgende bepaling ingevoegd: „Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd”(49).

Mede op grond hiervan is het o.i. nog moeilijk te rechtvaardigen dat de bescherming van de voornaamste gezinswoning (in de zin van artikel 215 B.W.) wordt beperkt tot de gevallen waarin die gezinswoning in een onroerend goed wordt gevestigd(50). Een wijziging van artikel 215 B.W. in die zin is aangewezen(51). In het Nederlandse recht (art. 1:88, 1, a B.W.(52)) kan overigens steun worden gevonden voor

(47) Vgl. G. BAETEMAN, „De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht”, 355-356, nr. 7.

(48) Programmawet 24 december 2002, B.S. 31 december 2002. Zie daarover het ontwerp van programmawet, eerste deel, *Parl. St. Kamer*, 50-2124/1, p. 177, het verslag namens de Commissie voor de Justitie, uitgebracht door BARZIN, *Parl. St. Kamer*, 50-2124/28, p. 2, alsook het verslag namens de Commissie voor Justitie uitgebracht door DE T'SERCLAES, *Parl. St. Senaat*, 2-1390/5, p. 14-15.

(49) Zie hierover M. DAMBRE, „Knelpunten woninghuur” in A. VERBEKE, *Knelpunten Huur*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 21 e.v.

(50) Zie de motivering van de wetgever (ontwerp van programmawet, eerste deel, *Parl. St. Kamer*, 50-2124/1, p. 177) in verband met het toepassingsgebied van de Woninghuurwet: „Aldus komt men tot de vaststelling dat een aantal woonvormen, die in de praktijk door de huurder als hoofdverblijfplaats worden gebruikt, uit het toepassingsgebied van de Woninghuurwet dreigen te vallen. Het gaat meer bepaald om woonvormen die door de zwakste groep van huurders worden gebruikt (...)”. Deze motivering kan naar analogie doorgetrokken worden naar het toepassingsgebied van artikel 215 B.W.

(51) Daarnaast moet de *lege lata* worden onderstreept dat sommige woonwagens en woonboten als onroerend goed kunnen worden beschouwd. Hoewel deze goederen van nature roerend zijn, kunnen zij onroerend worden door incorporatie.

(52) Overeenkomstig artikel 1:88 Nederlands B.W. behoeft de echtgenoot de toestemming van de andere echtgenoot voor een viertal categorieën van handelingen. Zo is onder meer toestemming vereist voor overeenkomsten strekkende tot vervreemding, bezwaring of ingebruikgeving en rechtshandelingen strekkende tot beëindiging van het gebruik (met name een opzegging van de huur) van een door de echtgenoten tezamen of door de andere echtgenoot alleen bewoonde woning of van zaken die bij een zodanige woning of tot de inboedel daarvan behoren (eerste lid, a). Er dient evenwel te worden gewezen op het feit dat artikel 1:88 B.W. op zich een veel ruimere draagwijdte heeft dan artikel 215 Belgisch B.W. Artikel 1:88 B.W. beschermt immers het „woonmilieu” van de echtgenoten (inclusief een tweede woonmilieu), hetgeen beduidend ruimer is dan „de voornaamste gezinswoning”.

deze stelling. De technische of juridische vorm van de gezinswoning is er niet van belang, zodat bijvoorbeeld ook een woonwagen onder het begrip ‘woning’ valt(53).

III. Primair stelsel — Primair wettelijk samenwoningsstelsel

A. ALGEMEEN

17. De tussen echtgenoten bestaande levensgemeenschap brengt met zich mee dat bepaalde transacties, waartoe de ene echtgenoot, volgens het tussen hen geldende huwelijksvermogensrechtelijke regime, geheel geldig kan overgaan, toch bedreigend en nadelig kunnen zijn voor de andere echtgenoot. In het bijzonder kan worden gedacht aan handelingen met betrekking tot de (gehuurde) gezinswoning. In wat volgt wordt onderzocht hoe het huurrecht op de gezinswoning *en cours de route* wordt beschermd(54). Meer bepaald rijst de vraag naar de bevoegdheden, rechten en plichten van de partner die de huurovereenkomst niet mee afsloot, en die bijgevolg niet als contractuele huurder kan worden beschouwd.

Artikel 215 B.W. speelt daarbij een centrale rol. Tijdens het huwelijk beschermt dit artikel de gezinswoning, met andere woorden het levenskader van het gezin. Ondanks het fundamentele belang ervan, wordt dit artikel tot op heden evenwel gekenmerkt door een aantal onvolledigheden(55) en onduidelijkheden(56) (zie hierna).

18. Artikel 215 B.W. werd, zoals vermeld (zie hiervoor nr. 13), van overeenkomstige toepassing verklaard op de wettelijke samenwoning

(53) J. DE BOER, *o.c.*, 196, nr. 242.

(54) Vgl. voor Frankrijk B. VIAL-PEDROLETTI, „Les Epoux”, *Loyers et copropriété* 1999, afl. 11bis, 25: „*la cotitularité dont la finalité est d’assurer la protection du logement familial* en cas de crise conjugale en cours de mariage” (eigen accentuering).

(55) Zo bestaat er o.i. ten onrechte geen bescherming voor de gezinswoning in opbouw (vgl. voor Nederland J. DE BOER, *o.c.*, 196-197, nr. 243: „de opvatting dat een woning die bestemd is tot echtelijke woning, maar in feite nog niet als zodanig in gebruik is genomen, niet onder de werking van artikel 88 valt, is in haar algemeenheid onjuist”), noch voor de gezinswoning gevestigd in een roerend goed (zie hiervoor, nr. 16, en onze kritiek daarop).

(56) Zie bijvoorbeeld de discussie omtrent het toepassingsgebied van artikel 215 B.W. (hierna, nr. 24 e.v.) of de discussie of artikel 215 B.W. slechts raakt aan de huurrechten, dan wel of ook de huurverplichtingen erdoor worden beheerst (zie hierna, nr. 40 e.v.).

(art. 1477 § 2 B.W.)(57)(58). Door het enkele feit van het aangaan van een wettelijke samenwoning wordt deze beschermingsregeling van toepassing op de hoofdwoning van de samenwonenden (art. 1477 § 1 B.W.)(59). Gelet op de vele beëindigingsmogelijkheden van de wettelijke samenwoning (zie art. 1476 § 2 B.W.(60)), is het nut van deze bescherming vaak slechts minimaal(61).

B. BESCHERMINGSTECHNIEK VAN ARTIKEL 215 § 2 B.W.

19. De bescherming van artikel 215 § 2 B.W. bestaat erin dat het recht op huur, op grond van een wettelijke fictie(62), van rechtswege onverdeeld(63) wordt tussen de echtgenoten, niettegenstaande enige hiermee strijdige overeenkomst(64). Elk van de echtgenoten wordt voor het geheel huurder(65). Er ontstaat in hoofde van beide echtgenoten een wettelijk gelijk en onverdeeld recht op huur(66), onttrokken aan de werking van de huwelijksvermogensrechtelijke bestuursregels en het verbintenisrecht(67). Werd de huurovereenkomst door één van de echtgenoten aangegaan, dan wordt dus een wettelijke huurder

(57) Hetgeen hierna volgt met betrekking tot het primaire stelsel is bij analogie toepasselijk inzake het primair wettelijk samenwoningsstelsel. Het woord „gezinswoning” dient daartoe te worden vervangen door „hoofdwoning van de wettelijk samenwonenden”. Zie E. DEBUSSCHER, „De wet van 23 november 1998 houdende de invoering van de wettelijke samenwoning en zijn gevolgen voor het huurrecht”, *T. Huur* 2000/3, 89-92. Zie ook J. VERSTRAETE, *o.c.*, 55 e.v.

(58) In het Nederlandse recht wordt een geregistreerde partner (wiens statuut evenwel niet te vergelijken is met een Belgisch wettelijke samenwoner) met een echtgenoot gelijkgesteld voor wat betreft de regels inzake huurbescherming (zie art. 7:266, lid 6 B.W. (oud art. 1623g B.W.)).

(59) W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 368, nr. 767.

(60) Met name impliceren het huwelijk of overlijden van één van de partners, evenals de gemeenschappelijke of zelfs eenzijdige verklaring het einde van de wettelijke samenwoning.

(61) E. DEBUSSCHER, *o.c.*, 90, nr. 11 en W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 368, nr. 767.

(62) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1978, nr. 94, 239 en J. GERLO, *o.c.*, nr. 77.

(63) Volgens o.a. J. GERLO (*o.c.*, nr. 77) gaat het hier om een bijzondere onverdeeldheid, vermits beide echtgenoten geen privaatief aandeel bezitten en dus niet uit onverdeeldheid kunnen treden. Zie ook K. TOBBACK, „Artikel 215”, in J. GERLO, A. HEYVAERT, J.M. PAUWELS en P. SENAËVE (eds.), *Artikelsgewijze Commentaar Personen- en Familierecht*, Antwerpen, Kluwer, 1995, losbladig, (hierna K. TOBBACK, „Artikel 215”), nr. 76.

(64) P. SENAËVE, *Compendium*, III, nr. 1637.

(65) J.M. PAUWELS, *o.c.*, 184 en E. VIEUJEAN, „Protection du logement principal de la famille contre le conjoint”, 81.

(66) Cass. 6 oktober 1978, *R.W.* 1978-79, 1641 en *Rec. Gén. Enr. Not.* 1980, 425.

(67) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1978, nr. 94, 239 en K. TOBBACK, „Artikel 215”, nr. 76.

toegevoegd naast de conventionele huurder(68). De andere echtgenoot wordt wettelijk medehuurder(69).

Artikel 215 § 2 B.W. viseert in beginsel de situatie tussen de echtgenoten onderling(70). De verhuurder heeft geen enkele inspraak wat betreft de echtgenoot die hem door de wet als huurder wordt opgedrongen. Er komt een wijziging in de toestand van de contractspartijen buiten elke wilsuïting om. In die zin vormt dat artikel een derogatie op het beginsel van de contractsvrijheid. De regeling van artikel 215 B.W. is de prijs die moet worden betaald in ruil voor een waardevol objectief, met name de handhaving van het normale kader waarin de echtgenoten tot dusver hebben geleefd.

20. In het Franse recht brengt artikel 1751 C.c. een gelijkaardig beschermingsmechanisme in stelling(71)(72). Het huurrecht van de gezinswoning is dwingend onderworpen aan „*une cotitularité conjugale, sorte d'indivision forcée entre les conjoints*”(73). Ongeacht het huwelijksvermogensstelsel(74), en zelfs indien de huur vóór het huwelijk werd gesloten, zal het huurrecht aan beide echtgenoten gezamenlijk behoren. Elke echtgenoot is met andere woorden cotitularis van het huurrecht: „*le droit au bail (...) est réputé appartenir à l'un et l'autre des époux*”. Het actiefbestanddeel, met name het huurrecht, vormt een onverdeeldheid(75) tussen de echtgenoten,

(68) J. GERLO, *o.c.*, nr. 77.

(69) In het Nederlandse recht heeft de term „medehuurder” een ruimere betekenis dan echtgenoot. Ook een aantal andere personen krijgen het statuut van medehuurder, met de daarmee gepaard gaande bescherming; zie hierna, voetnoot 206.

(70) Vgl. voor Frankrijk B. VIAL-PEDROLETTI, „Les Epoux”, *Loyers et copropriété* 1999, afl. 11bis, 25: „*la cotitularité dont la finalité est d'assurer la protection du logement familial en cas de crise conjugale en cours de mariage*”.

(71) Art. 1751 Code Civil: „*Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert à l'habitation des deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et l'autre des époux*”.

(72) G. VERMELLE, „Baux (Code civil)” in *Droit de la gestion de l'immeuble*, Parijs, Dalloz, 2000, 73, nr. 613. Zie ook B. VIAL-PEDROLETTI, „Les Epoux”, *Loyers et copropriété* 1999, afl. 11bis, 25: „*Découlant de l'article 1751, ces conséquences ne sont pas spécifiques aux baux régis par la loi de 1989 encore qu'en pratique elles les concernent principalement puisque l'article 1751 suppose un bail à usage d'habitation*”.

(73) Ph. MALAURIE, *Les régimes matrimoniaux*, Parijs, Cujas, 1999, 65, nr. 77. Vgl. Cass. fr. 27 januari 1993, *Bull. civ.* III, nr. 11; D. 1993, 174, noot P. BIHR in *JCP G* 1994, I, 3733, nr. 4, noot G. WIEDERKEHR. Zie ook P. VOIRIN en G. GOUBEUX, *Régimes matrimoniaux, successions libéralités in Droit civil. Droit privé notarial*, Parijs, L.G.D.J., 2002, 54, nr. 98: „*il y a une indivision entre eux, qui n'est pas la communauté*” en F. TERRÉ en PH. SIMLER, *Droit civil. Les Régimes matrimoniaux*, Parijs, Dalloz, 2001, 268-269, nr. 336.

(74) G. VERMELLE, *o.c.*, 73, nr. 613.

(75) Ph. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les contrats spéciaux civils et commerciaux in Cours de droit civil*, T. VIII, Parijs, Editions Cujas, 2001, 404, nr. 644, die spreken van „*une indivision spéciale*”. In dezelfde zin F. TERRÉ, *o.c.*, nr. 12-25.

waarop de regels inzake mede-eigendom (en in het bijzonder de unanimitetsvereiste) toepasselijk zijn(76)(77).

21. Ook in het Nederlandse recht wordt de echtgenoot op grond van artikel 7:266, lid 1 B.W. (oud art. 1623g B.W.(78)) van rechtswege medehuurder van de echtelijke huurwoning zolang de woonruimte de echtgenoot tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de overeenkomst vóór dan wel na het aangaan van het huwelijk is gesloten(79). Dit artikel breidt de gelding van de huurovereenkomst uit tot buiten de relatie verhuurder-huurder door (in een aantal gevallen) de verhuurder te confronteren met personen die hoewel niet de contractuele wederpartij, toch door wetsduiding met huurdersrechten worden bekleed(80).

Dit medehuuderschap ontstaat telkens een huurder huwt of een gehuwde huurt(81). Het medehuuderschap is evenwel gebonden aan de voorwaarde dat de gehuurde woning het hoofdverblijf vormt. Verplaatst de medehuurder zijn hoofdverblijf, dan eindigt zijn medehuuderschap(82).

C. TOEPASSINGSGEBIED VAN ARTIKEL 215 § 2 B.W.

1. Algemeen

22. Het huurrecht vermeld in artikel 215 § 2 B.W. betreft elke vorm van huur, vóór of tijdens het huwelijk gesloten, rechtstreeks dan wel vererfd, van een goed dat geheel of gedeeltelijk tot voornaamste gezinswoning dient(83).

(76) V. BRÉMOND, noot onder Cass. fr. 19 juni 2001, *Defr.* 2003, nr. 37736, nr. 6.

(77) Ph. MALAURIE, *o.c.*, 195, nr. 375.

(78) De overheveling van de bijzondere overeenkomsten van Boek 7A (waar ze geparkeerd werden bij de invoering van het nieuwe vermogensrecht in 1992) naar Boek 7 is in volle gang. Zo is de hercodificatie van het huurrecht op 1 augustus 2003 in werking getreden. Hierna wordt verwezen naar de nieuwe artikelen, en wordt de oude nummering slechts bij de eerste vermelding erbij geplaatst.

(79) Deze regeling is eveneens van toepassing inzake het geregistreerd partnerschap.

(80) P. ABAS, S. RUEB en C.J.H. BRUNNER, *Bijzondere overeenkomsten*, II, *Huur en pacht* in C. ASSER, *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht*, Zwolle, Tjeenk-Willink, 1990, 171, nr. 161.

(81) P. ABAS, S. RUEB en C.J.H. BRUNNER, *o.c.*, 174, nr. 163: „Contractueel kan dan ook niet bedongen worden dat de huur eindigt ingeval de huurder in het huwelijk treedt”.

(82) F.T. OLDENHUIS, H.J. ROSSEL, A.M. KLOOSTERMAN, D.P.C.M. HELLEGERS en J.P. VAN STEMPVOORT, *Hoofdlijnen in het huurrecht*, Deventer, Kluwer, 2003, 162.

(83) Vgl. W. DELVA, *Personen- en Familierecht*, Gent-Leuven, Story-Scientia, 1978, 132; J.M. PAUWELS, *o.c.*, 184 en K. TOBBACK, „Artikel 215”, nr. 23.

23. In sommige gevallen wordt de gezinswoning niet beschermd door de bijzondere regeling van art. 215 § 2 B.W. Onder meer indien de echtgenoten een ander recht dan een zakelijk recht of een huurrecht bezitten op de echtelijke verblijfplaats (bijvoorbeeld een bruikleen, een persoonlijk recht van gebruik, een gedoogd verblijf, een recht op dienstwoning, een bezetting ter bedde, een bezetting zonder recht noch titel, e.d.) is een beroep op artikel 215 B.W. niet mogelijk(84). De rechtsleer is overigens verdeeld omtrent het al dan niet voortduren van de bescherming van de gezinswoning ingeval van langdurige feitelijke scheiding(85).

Ook huurovereenkomsten die een handelshuur of een pacht inhouden worden uitgesloten van het toepassingsgebied van art. 215 B.W. (zie art. 215 § 2, laatste lid B.W.)(86).

2. Toepassingsgebied onduidelijk

24. Er bestaat bovendien onduidelijkheid omtrent de precieze omvang van het toepassingsgebied. Centraal in deze discussie staat de vraag of artikel 215 § 2 B.W. van toepassing is op alle huurovereenkomsten, ongeacht of ze door beide echtgenoten gezamenlijk dan wel op overeenkomsten door slechts één van hen afgesloten(87).

(84) W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 62-62, nr. 81. Vgl. Cass. fr. 13 maart 2002, *Loyers et copropriété* 2002, afl. 6, 9: „*attendu que les dispositions de l'article 1751 du Code civil ne sont pas applicables à une convention d'occupation gratuite d'un local*”.

(85) Zie W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 66, nr. 88 en de aldaar aangehaalde rechtspraak en rechtsleer. Zie bijv. Vred. Verviers 12 november 2001, *J.L.M.B.* 2002, nr. 41, 1807: „*Cette cotitularité et les effets ci-dessus, persistent même en cas de séparation de fait, jusqu'à la rupture du lien matrimonial, à tout le moins jusqu'à cessation autorisée du devoir de cohabitation*”.

(86) Artikel 215 § 2 B.W. bepaalt: „dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient” (eigen cursivering). Vgl. evenwel Cass. fr. 2 februari 2000, *Loyers et copropriété* 2000, afl. 4, 6: „*que cette mixité exclut l'application de l'article 1751 du Code civil énonçant que le bail 'sans caractère professionnel ou commercial' est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux*”.

(87) Omtrent het bewijs van het sluiten van de huurovereenkomst door een echtgenoot alleen of door beiden, zie Y. MERCHERS, „Enkele huurrechtelijke problemen”, 195-196, nrs. 3 en 4.

a. Eerste strekking

Een deel van de rechtsleer(88), gevolgd door een deel van de rechtspraak(89), meent dat artikel 215 § 2 B.W. enkel van toepassing is op huurcontracten die slechts door één van de echtgenoten zijn gesloten(90). Zij beroepen zich hiervoor op de letter van de wet („het recht op huur van het onroerend goed dat *een van de echtgenoten* gehuurd heeft — le droit au bail de l'immeuble loué *par l'un ou l'autre époux*”), enerzijds, en op het principe dat, gelet op de uitzonderlijke juridische kwalificatie en inhoud, een analogische interpretatie van artikel 215 § 2 B.W., niet mogelijk is, anderzijds(91). Huurovereenkomsten door beide echtgenoten afgesloten, vallen volgens deze auteurs niet onder artikel 215 § 2 B.W., doch worden beheerst door het secundair huwelijksvermogensstelsel en het verbintenissenrecht(92).

(88) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1985, 345, nr. 11; E. DEBUSSCHER, *o.c.*, 91-92, nr. 17; J. GERLO, *Handboek voor familierecht*, II, *Huwelijksvermogensrecht*, Brugge, Die Keure, 2001, nrs. 77 en 85; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck, 1995, 291; Y. MERCHERS, „Enkele huurrechtelijke problemen”, 196, nr. 6; W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 72, nr. 99; K. TOBBACK, „Artikel 215”, nr. 74; P. SENAËVE, *Compendium*, III, nrs. 1628 en 1637 en B. VAN DER MEERSCH, „Geldt de bescherming van de gezinswoning ook na inbreng ervan in een vennootschap?”, *R.W.* 1995-96 (noot onder Rb. Mechelen 5 oktober 1992), p. 884-888, nr. 3.

(89) Vred. Brugge 12 februari 1982, *T. Vred.* 1983, 106; Vred. Ninove 17 januari 1990, *R.W.* 1990-91, 1205; Rb. Verviers 3 november 1993, *Rev. Not. B.* 1994, 119 (dit betrof nochtans een pachtcontract zodat 215 § 2 B.W. sowieso niet van toepassing kon zijn); Vred. Westerlo 9 oktober 1998, *T. Huur* 2001/4, 140 en Rb. Brussel 4 januari 2001, *Div. Act.* 2001, afl. 4, 34.

(90) Opmerkelijk is de evolutie van het standpunt verdedigd door G. Baeteman. Oorspronkelijk schreef deze auteur dat artikel 215 § 2 B.W. van toepassing is ongeacht of het huurcontract door de ene of de andere echtgenoot of door beide werd afgesloten (G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1978, 238-239, nr. 94, 1 en 2). In een latere publicatie werd een restrictievere lezing aangenomen: artikel 215 § 2 B.W. geldt enkel voor het huurcontract dat één van de echtgenoten heeft aangegaan (G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1985, 345, nr. 11). Recent besloot de auteur zijn tweede standpunt te herzien en naar zijn eerste visie terug te keren (G. BAETEMAN, „De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht”, 356-358, nr. 8 en G. BAETEMAN, J. GERLO en W. PINTENS, „Overzicht van rechtspraak huwelijksvermogensrecht 1996-2002”, *T.P.R.* 2003, 1176-1177, nr. 33).

(91) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1985, 345, nr. 11.

(92) *Ibidem*. Vgl. inzake wettelijke samenwoning: J. VERSTRAETE, *o.c.*, 55, nr. 40.

b. Tweede strekking

25. Een ander deel van de doctrine⁽⁹³⁾ en rechtspraak⁽⁹⁴⁾ is daarentegen van oordeel dat gezamenlijk afgesloten huurovereenkomsten wel onder het toepassingsgebied van artikel 215 § 2 B.W. vallen. Indien gezamenlijk afgesloten huurcontracten slechts onder het secundair huwelijksstelsel zouden vallen, betekent dit voor echtgenoten gehuwd onder een gemeenschapsstelsel dat het huurcontract tot het gemeenschappelijk vermogen behoort en dus in beginsel onder het concurrentieel bestuur van beide echtgenoten valt (art. 1416 B.W.(95)). Dit impliceert volgens deze auteurs dat, enerzijds, de verhuurder beide huurders rechtsgeldig kan opzeggen in één brief⁽⁹⁶⁾ of dat hij zich tot slechts één huurder kan richten om de huur voor beide echtgenoten op te zeggen⁽⁹⁷⁾, en anderzijds, dat elk van de echtgenoten, zonder medeweten van de ander, de huur kan beëindigen⁽⁹⁸⁾. Net om dergelijke toestanden te vermijden werd artikel 215 § 2 B.W. ingevoerd.

c. Tempering

26. Sommige rechtsleer van de eerste strekking tracht de opzeggingsmogelijkheid (van huurovereenkomsten die niet onder 215 B.W. zouden vallen) door één van de echtgenoten te temperen door erop te wijzen dat in geval van concurrentieel bestuur niet uit het oog mag worden verloren dat het gemeenschappelijk vermogen moet worden

(93) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1978, 345, nr. 94, 1 en 2; G. BAETEMAN, „De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht”, 356-358, nr. 8; F. BUYSENS, „Huurschulden betreffende de voornaamste gezinswoning: over ontvankelijkheid en gehoudenheid op grond van art. 215 § 2 B.W.”, *R.W.* 1998-99, 1154, nr. 3; H. CASMAN, „Artikel 215 B.W.”, in H. CASMAN en M. VAN LOOK, *Huwelijksvermogensrecht*, Mechelen, Kluwer, 1996 (hierna H. CASMAN, „Artikel 215 B.W.”), I. 4.-15; Y.-H. LELEU, „Examen critique de jurisprudence (1982-1996): Régimes matrimoniaux”, *R.C.J.B.* 1998, 71-73, in het bijzonder nr. 14; F. TAINMONT, „À propos de la résiliation d'un bail conjugal”, (noot onder Vred. Jumet 16 december 1996), *Rev. Trim. Dr. Fam.* 1998, 127-138, nr. 3; M. VERWILGHEN, „La protection du logement familial”, in L. RAUCENT en Y.-H. LELEU (eds.), *Les régimes matrimoniaux, I, les droits et devoirs respectif de l'époux*, Brussel, Larcier, 1997, 89, nr. 90 en E. VIEUJEAN, „Protection du logement principal de la famille contre le conjoint”, 79, nr. 44.

(94) Vred. Gent 16 januari 1989, *T. Vred.* 1989, 304 en Rb. Mechelen 29 juni 1992, *T. Not.* 1992, 431.

(95) Inzake huurcontracten evenwel te nuanceren o.g.v. artikel 1418, 1^o, c) B.W.

(96) Voor een toepassing, zie Vred. Ninove 17 januari 1990, *R.W.* 1990-91, 1205-1206. Zie ook F. BUYSENS, „Huurschulden betreffende de voornaamste gezinswoning: over ontvankelijkheid en gehoudenheid op grond van art. 215 § 2 B.W.”, *R.W.* 1998-99, 1154, nr. 3.

(97) Zie onze opmerking in voetnoot 105.

(98) E. VIEUJEAN, „Protection du logement principal de la famille contre le conjoint”, 79, nr. 44 en Y.-H. LELEU, „Examen critique de jurisprudence (1982-1996): Régimes matrimoniaux”, *R.C.J.B.* 1998, 72, nr. 14.

bestuurd in het belang van het gezin (art. 1415, tweede lid B.W.). Dat impliceert, volgens deze auteurs, dat één echtgenoot het contract niet zonder meer eenzijdig kan opzeggen(99)(100).

Bovendien mag, volgens anderen, de opzeg de naleving van de samenwoningsplicht (art. 213 B.W.) niet onmogelijk maken, noch het voorwerp uitmaken van een rechterlijk verbod (1421 B.W.)(101).

d. Artikel 215 § 2 B.W. geldt voor alle huurovereenkomsten!

27. Terecht stelt de tweede strekking dat artikel 215 § 2 B.W. van toepassing is telkens het huurrecht betrekking heeft op de voornaamste gezinswoning, ongeacht of het huurcontract voor of na het huwelijk, door de ene of de andere echtgenoot dan wel door beiden werd afgesloten.

28. De eerste strekking houdt o.i. te zeer vast aan de letter van de wet. Het legistische argument overtuigt overigens niet: artikel 215 § 2 B.W. spreekt niet van de huurovereenkomst door 'één echtgenoot alleen' gesloten, maar wel van de huurovereenkomst door 'een' echtgenoot gesloten, ongeacht of hij dit samen met zijn echtgenoot doet dan wel alleen(102).

29. Bovendien moet de dwingende en striktere regeling van artikel 215 § 2 B.W. voorrang krijgen op de bestuursregeling inzake gemeenschapsstelsels(103).

De bescherming van de gezinswoning en het onverdeelde huurrecht van beide echtgenoten vormen essentiële principes van het primair stelsel. Er mag niet worden voorbijgegaan aan de wil van de wetgever dat de huur van een onroerend goed dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste gezinswoning dient, aan beide echtgenoten ge-

(99) W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 72, nr. 99.

(100) Zie ook A. VERBEKE, „Nietigverklaring en schadevergoeding in het kader van het bestuur van het gemeenschappelijk vermogen”, *R.W.* 1991-92, 1084: handelingen verricht tegen de belangen van het gezin, waardoor de bestuursbevoegdheid wordt afgewend van haar doel zoals het is vastgelegd in artikel 1415, tweede lid B.W., kunnen op verzoek van een der echtgenoten, die bewijst dat hij een wettig belang heeft, nietig worden verklaard op grond van artikel 1422, eerste lid, 3° B.W.

(101) Zie daarover Y.-H. LELEU, „Examen critique de jurisprudence (1982-1996): Régimes matrimoniaux”, *R.C.J.B.* 1998, 72.

(102) H. CASMAN, „Artikel 215 B.W.”, I. 4.-15.

(103) H. CASMAN, „Artikel 215 B.W.”, I. 4.-15 en G. BAETEMAN, „De huurbescherming in het huwelijks- en samenlevingsrecht”, 357, nr. 8.

zamenlijk behoort, en dat voornoemde huur enkel kan worden opgezegd indien de opzegging of het exploitatietoestel aan elk der echtgenoten afzonderlijk gezonden of betekend wordt of indien de opzegging van beide echtgenoten gezamenlijk uitgaat(104).

Door de werking van het huwelijksvermogensrecht, en in het bijzonder van artikel 1416 B.W., bestaat het risico dat één van de echtgenoten de huur opzegt voor beide echtgenoten, en beide echtgenoten daardoor gebonden zijn. Artikel 1416 B.W. stelt immers dat het gemeenschappelijk vermogen wordt bestuurd door de ene of de andere echtgenoot die de bestuursbevoegdheden alleen kan uitoefenen, *onder gehoudenheid voor ieder van hen om de bestuurshandelingen van de andere te eerbiedigen*.

Aangezien de wetgever wou vermijden dat één van de echtgenoten manoeuvres zou uithalen buiten het medeweten van zijn echtgenoot en de huur van de gezinswoning alleen zou opzeggen voor beiden, dient artikel 215 § 2 B.W. ook op gezamenlijk afgesloten huurovereenkomsten van toepassing te zijn(105).

Daarenboven leidt de eerste stelling tot het — paradoxale — resultaat dat een huurovereenkomst die door één van de echtgenoten werd afgesloten noodzakelijk door beiden moet worden opgezegd (art. 215 § 2, tweede lid B.W.), terwijl een huurovereenkomst die door beide echtgenoten werd afgesloten door slechts één van hen rechtsgeldig zou kunnen worden opgezegd (art. 1416 B.W.)(106).

30. Indien artikel 215 § 2 B.W. niet van toepassing zou zijn op alle huurcontracten, dan zou voor huurcontracten tijdens het huwelijk afgesloten bovendien een verschil in behandeling worden ingesteld, al naargelang die door één, dan wel door beide echtgenoten werd aangegaan. In de eerste hypothese wordt de overeenkomst onttrokken

(104) Vred. Gent 16 januari 1989, *T. Vred.* 1989, 304.

(105) Het argument van de tweede stelling, met name dat de verhuurder beide huurders rechtsgeldig kan opzeggen door zich slechts tot één huurder te richten, lijkt ons evenwel niet correct. Het huwelijksvermogensrecht werkt immers in principe enkel in de verhouding tussen de echtgenoten, zodat derden (*in casu* de verhuurder) zich daarop, behalve in geval van uitdrukkelijk andersluidende wettelijke bepaling, niet kunnen beroepen. Als beide echtgenoten een huurovereenkomst ondertekenden, zijn ze beiden huurder ten aanzien van de verhuurder, zodat hij noodzakelijk beiden moet opzeggen. De verhuurder dient in dat geval alle betekenissen, kennisgevingen en opzeggingen aan beide echtgenoten-medehuurders te doen. Vgl. A. DE BOECK, „De kennisgevingsverplichting in de verschillende huurregimes een overzicht”, *Huur* 2003, afl. 2, 81: „De verhuurder van zijn kant moet alle opzeggingen, kennisgevingen en betekeningen apart richten aan de twee echtgenoten. Zijn ze uitsluitend gericht aan één echtgenoot, dan is de andere er niet door gebonden”.

(106) F. TAINMONT, „A propos de la résiliation d'un bail conjugal”, (noot onder Vred. Jumet 16 december 1996), *Rev. Trim. Dr. Fam.* 1998, 128, nr. 3.

aan de werking van de bestuursregeling van het secundair huwelijksvermogensrecht, in de tweede niet. Het valt te betwijfelen of dergelijk verschil in behandeling, gelet op de doelstellingen van de wetgever, redelijkerwijze te verantwoorden is(107). Waarom zou de bescherming geringer zijn ingeval beide echtgenoten gezamenlijk de huurovereenkomst ondertekenen?

31. Bepaalde rechtsleer meent dat het Hof van Cassatie, weliswaar impliciet, geoordeeld heeft dat artikel 215 § 2 B.W. van toepassing is op gezamenlijk afgesloten huurovereenkomsten. Gelet op de formulering van het middel valt o.i. te betwijfelen dat het Hof van Cassatie dit met zoveel woorden heeft gezegd. *In casu* was de opzegging van de huur van de gezinswoning, hoewel de woning door beide echtgenoten werd gehuurd, slechts aan één van hen betekend en werd de geldigverklaring slechts tegen één van de echtgenoten vervolgd. Het Hof stelde dat de in het eerste lid van artikel 215 § 2 B.W. gestelde regel inhoudt dat het recht op huur van een onroerend goed, dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste gezinswoning dient, aan beide echtgenoten gezamenlijk behoort, waaruit volgt dat beide echtgenoten een gelijk en onverdeeld recht op de huur bezitten(108).

32. Ter ondersteuning van dit standpunt kan worden verwezen naar het Franse en Nederlandse recht. Zo wordt in het Franse recht geen onderscheid gemaakt tussen alleen of gezamenlijk afgesloten huurovereenkomsten wat de toepasselijkheid van artikel 1751 C.c. betreft(109).

In het Nederlandse recht is er, indien een echtpaar gezamenlijk een echtelijke woning huurt, sprake van contractuele medehuur of samenhuur (en niet van wettelijke medehuur)(110). De term medehuur viseert in beginsel slechts situaties waarbij *één van de bewoners* partij

(107) Zie E. VIEUJEAN, „Protection du logement principal de la famille contre le conjoint”, 80.

(108) Zie ook Vred. Gent 16 januari 1989, *T. Vred.* 1989, 304 dat steunt op dezelfde redenering. Ook Leleu stelt dat het arrest van het Hof van Cassatie van 22 maart 1991 (*R.W.* 1991-92, 846) deze hypothese impliciet bevestigt (Y.-H. LELEU, „Examen critique de jurisprudence (1982-1996): Régimes matrimoniaux”, *R.C.J.B.* 1998, 72, nr. 14).

(109) F. TERRÉ, *o.c.*, nr. 042-49: „*Il importe peu que le mariage intervienne après la conclusion du bail et que celui-ci ait été signé par les deux époux ou les deux futur époux, ou par l'un d'eux seulement*”. Vgl. PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *o.c.*, 404, nr. 644: „*Afin de protéger le logement de la famille lorsqu'il est assuré au moyen d'un bail, la loi du 4 août 1962 (art. 1751) rend indivis le bail servant effectivement à l'habitation des deux époux, même s'il n'a été consenti qu'à un seul, ou avant le mariage*” (eigen accentuering).

(110) F.T. OLDENHUIS, H.J. ROSSEL, A.M. KLOOSTERMAN, D.P.C.M. HELLEGERS en J.P. VAN STEMPVOORT, *o.c.*, 175.

was bij het sluiten van de huurovereenkomst en de ander de status van medehuurder heeft verworven (bijvoorbeeld op grond van artikel 7:266 B.W.). Ingeval er sprake is van een gehuwde samenhuurder, dan neemt de doctrine evenwel aan dat artikel 7:266 B.W. toch dient te worden toegepast, aangezien beide echtgenoten in dat geval over en weer de status van wettelijke medehuurder hebben(111).

e. Tussenconclusie

33. De hierboven verdedigde stelling heeft belangrijke consequenties. Indien de huurovereenkomst slechts door één van de echtgenoten werd ondertekend, wordt een exclusief recht op huur een onverdeeld recht, zodat beide echtgenoten titularis worden van het huurrecht. Aan de verhuurder wordt dus naast de contractuele huurder een wettelijke huurder opgedrongen(112). Werd de huurovereenkomst door beide echtgenoten ondertekend, dan wordt het recht op huur, als bijzondere onverdeeldheid tussen de echtgenoten-huurders, onttrokken aan de werking van de bestuursregels van het huwelijksvermogensstelsel. Concreet betekent dit voor het recht op huur van echtgenoten of wettelijk samenwonende partners dat de bestuursregeling van artikel 215 § 2 B.W. primeert op het bestuursregime van het gemeenschappelijk vermogen (in gemeenschapsstelsels) respectievelijk op het bestuursregime van de onverdeeldheid (in geval van scheiding der goederen)(113).

D. GEVOLGEN VAN ARTIKEL 215 § 2 B.W.

1. Hoofdgevolgen

34. Overeenkomstig artikel 215 § 2, tweede lid B.W. moeten opzeggingen, kennisgevingen en exploten betreffende de huur aan elk der echtgenoten afzonderlijk worden gezonden of betekend of van beiden gezamenlijk uitgaan. Deze bepaling beoogt te verhinderen dat één van de echtgenoten het gebruik van de gezinswoning buiten zijn weten om zou kwijtraken(114).

(111) F.T. OLDENHUIS, H.J. ROSSEL, A.M. KLOOSTERMAN, D.P.C.M. HELLEGERS en J.P. VAN STEMPVOORT, *o.c.*, 176.

(112) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1985, 344, nr. 10; Y. MERCHERS, „Enkele huurrechtelijke problemen”, nr. 13 en P. SENAEVE, *Compendium*, III, nr. 1637.

(113) Zie daarover E. VIEUJEAN, „Protection du logement principal de la famille contre le conjoint”, 79, nr. 44.

(114) J. MASSON, „Les personnes (1976-1978)”, *J.T.* 1979, 590, nr. 59.

a. Gevolgen voor de echtgenoten — wettelijk samenwonende partners

35. Deze regel impliceert dat de opzeggingsbrief, op straffe van nietigheid (zie hierna nr. 44 e.v.), door beide echtgenoten moet worden ondertekend of ten verzoeken van beiden moet worden betekend. Eveneens dienen beide echtgenoten een minnelijke verbreking van de huurovereenkomst te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor afstand en overdracht van de huur, voor onderhuur, verzakingen aan het recht op (stilzwijgende) huurnieuwving, de vordering tot ontbinding van de huur en de vordering ter vrijwaring van het huurrecht(115).

Alle daden van beheer en beschikking moeten bijgevolg, overeenkomstig het gemeen recht inzake onverdeeldheden, worden verricht met medewerking van beide echtgenoten(116). Daden tot behoud van het huurrecht en daden van voorlopig beheer kunnen daarentegen door elke echtgenoot alleen worden gesteld(117).

36. De rechtsstelsels van de ons omringende landen voorzien in een vergelijkbare bescherming. Zo koppelde de Franse rechtspraak gelijkaardige gevolgen aan artikel 1751 C.c.(118). Elke daad van beheer of beschikking dient door beide echtgenoten gezamenlijk, als co-titularis van het huurrecht, te worden verricht opdat zij ten volle effect zouden hebben(119). De ene echtgenoot kan weliswaar individueel zijn rechten uitoefenen, doch dergelijke handelingen hebben geen enkel effect ten aanzien van de co-titularis(120). Zo is een opzegging door een van de echtgenoten gegeven geldig in hoofde van die echtgenoot, doch heeft ze geen enkel effect ten aanzien van de andere echtgenoot(121). In het Nederlandse recht is het zo dat ingeval een huurder samenwoont met een (of meer) medehuurder(s) (in de zin van artikel 7:266 B.W. of

(115) H. CASMAN, „Artikel 215 B.W.”, 1.4-16 en W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 73, nr. 101.

(116) K. TOBBACK, „Artikel 215”, nr. 78 en J. VERSTRAETE, *o.c.*, 57, nr. 44.

(117) H. CASMAN, „Artikel 215 B.W.”, 1.4-16 en J. GERLO, *o.c.*, nr. 80.

(118) Zie o.m. Cass. fr. 20 februari 1969, *JCP G* 1969, II, 15946, noot R.D. en Cass. fr. 7 mei 1969, *Bull.* I, nr. 170, 138.

(119) J. FLOUR en G. CHAMPENOIS, *Les régimes matrimoniaux*, Parijs, Armand Colin, 2001, 306, nr. 317.

(120) V. BRÉMOND, noot onder Cass. fr. 19 juni 2001, *Defr.* 2003, nr. 37736, nr. 6.

(121) Zie Cass. fr. 28 februari 1990, *Juris-data nr. 001167*. De doctrine gaat in dezelfde zin: F. TERRÉ, *o.c.*, nr. 042-60: „*Le congé donné par l'un d'eux seulement est sans effet à l'égard de l'autre car un époux ne peut unilatéralement priver son conjoint de son droit sur le logement*” en F. TERRÉ en Ph. SIMLER, *o.c.*, 269, nr. 336.

7:267 B.W.), enkel de huurder de huurovereenkomst dient op te zeggen. De wettelijke medehuurder die na vertrek van de huurder in het gehuurde goed blijft, promoveert na diens vertrek evenwel automatisch tot huurder (artikel 7:266, lid 3 B.W. en artikel 7:267, lid 5 *in fine* B.W.). Indien er sprake is van contractuele medehuur (of samenhuur) en alle huurders willen vertrekken, dienen zij allen de huurovereenkomst op te zeggen (teneinde de contractuele band te verbreken)(122).

b. Gevolgen voor de verhuurder

37. Een verhuurder die de huur wenst op te zeggen, en die kennis heeft van het huwelijk(123), kan niet volstaan met één opzegging die hij per aangetekend schrijven richt aan beide echtgenoten. Hij dient beide echtgenoten-huurders als medecontractant te beschouwen en moet bijgevolg, op straffe van nietigheid (zie hierna nr. 48 e.v.), aan elk van hen afzonderlijk een aangetekende brief richten, zelfs indien de inhoud ervan identiek is(124). Dezelfde vereiste geldt voor de vordering tot geldigverklaring van de opzegging(125), de vordering tot ontbinding(126), de vordering tot nietigverklaring van de huur en de vordering tot ontruiming van de woning(127).

Samenvattend kan worden gesteld dat de verhuurder alle aanmaningen, opzeggingen, kennisgevingen en exploitaties die ertoe strekken de rechten die uit het huurcontract voortvloeien, op te heffen (m.a.w. alle handelingen waarbij het recht op huur in het gedrang kan komen), uit

(122) F.T. OLDENHUIS, H.J. ROSSEL, A.M. KLOOSTERMAN, D.P.C.M. HELLEGERS en J.P. VAN STEMPVOORT, *o.c.*, 205-206.

(123) Die kennis van het huwelijk kan blijken uit het huurcontract zelf. Indien het contract tot stand kwam vóór het huwelijk doet de huurder er goed aan het huwelijk ter kennis te brengen van de verhuurder, bijv. bij aangetekend schrijven. Vgl. inzake wettelijke samenwoning: K. SABBE en G. COPS, *o.c.*, 14 en J. VERSTRAETE, *o.c.*, 57, nr. 45. Vgl. voor *Frankrijk*: F. TERRÉ, *o.c.*, nr. 042-58.

(124) Verslag HAMBYE (verslag namens de commissie van Justitie uitgebracht door de heer Hambye), *Gedr. St. Senaat*, B.Z. 1974, nr. 683/2, 9: „het woord ‘afzonderlijk’ veronderstelt dat twee brieven worden gestuurd of dat de opzegging aan elk der echtgenoten wordt betekend”; Verslag BAERT (Verslag namens de commissie Justitie uitgebracht door de heer Baert), *Gedr. St. Kamer*, nr. 869, 7: „elk der echtgenoten een stuk in handen zal moeten krijgen (een brief, een afschrift van een exploitatie) die echter dezelfde inhoud mogen hebben”.

(125) Cass. 6 oktober 1978, *Arr. Cass.* 1978-79, 152 en Rb. Antwerpen 19 december 1978, *R.W.* 1979-80, 1148.

(126) Vred. Tielt 20 september 1979, *T. Vred.* 1980, 393, *Rec. Gén. Enr. Not.* 1980, 191; Vred. Brugge 10 april 1981, *T. Vred.* 1981, 235 en Vred. Torhout 19 maart 1996, *A.J.T.* 1996-97, 175, noot P. DE SMEDT.

(127) Vgl. voor *Frankrijk*: F. TERRÉ, *o.c.*, nr. 042-63.

te doven of te verminderen, aan elk der echtgenoten afzonderlijk moet doen(128). Zoniet zijn de handelingen vernietigbaar.

38. Deze regel („aan elk van de echtgenoten *afzonderlijk*”) werd in de rechtspraak strikt formalistisch benaderd(129). Opzeggingsbrieven die, weliswaar slechts in één exemplaar, aan beide echtgenoten waren verstuurd, werden ongeldig verklaard(130), zelfs ingeval beide echtgenoten de poststukken voor ontvangst hadden afgetekend(131).

Gelukkig nuanceerde het Hof van Cassatie dit formalisme enigszins(132). Een opzegging in één aangetekend schrijven gericht aan beide echtgenoten gezamenlijk, wordt thans geldig beschouwd, althans voor zover een aantal voorwaarden is vervuld. De opzegging dient te gebeuren bij aangetekend schrijven met ontvangstkaart. Bovendien dient elk van de echtgenoten de ontvangstkaart afzonderlijk te ondertekenen en dient de verhuurder te bewijzen dat elke echtgenoot daadwerkelijk kennis heeft genomen van de opzeggingsbrief. Indien niet aan deze drie voorwaarden is voldaan, blijven twee afzonderlijke opzeggingsbrieven vereist(133).

Bepaalde lagere rechtspraak oordeelde nochtans eerder dat, indien beide echtgenoten de aan hen gezamenlijk gerichte aangetekende opzeggingsbrief voor ontvangst hebben getekend, de opzegging

(128) Verslag HAMBYE, *Gedr. St. Senaat* B.Z. 1974, nr. 683/2, 7.

(129) L. RAUCENT, *Les Régimes Matrimoniaux*, 106 spreekt van „*ce formalisme parfois dérisoire et mesquin*”.

(130) Cass. 6 oktober 1978, *Arr. Cass.* 1978-79, 152; Vred. Heist-op-den-Berg 8 november 1979, *T. Vred.* 1981, 12; Vred. Tienen 8 maart 1982, *T. Vred.* 1983, 12 dat oordeelde dat „het woord ‘afzonderlijk’ toch niet anders kan worden verstaan dan dat aan ieder der echtgenoten een exemplaar van de opzegging dient ter hand te worden gesteld”; Rb. Mechelen 29 juni 1992, *T. Not.* 1992, 429 en Rb. Hoei 1 maart 2000, *T. Vred.* 2001, 55.

(131) Vred. Heist-op-den-Berg 12 juli 1977, *T. Vred.* 1980, 291; Vred. Tielt 28 augustus 1980, *R.W.* 1980-81, 2334: een huuropzegging met aangetekende brief onder gesloten omslag met de vermelding ‘dhr. en mevr.’, die twee exemplaren van de huuropzeg zou bevatten (en die ook door beide echtgenoten voor ontvangst was afgetekend), beantwoordt geenszins aan het begrip ‘afzonderlijke betekening’ en Vred. Gent 16 januari 1989, *T. Vred.* 1989, 304. Zie ook J. VANKERCKHOVE, „Baux à loyer”, *J.T.* 1988, 329, nr. 18.

(132) Cass. 22 maart 1991, *R.W.* 1991-92, 846, noot. Eerdere rechtspraak in deze zin: Vred. Namen 16 december 1977, *Jur. Liège* 1977-78, 224 en *T. Vred.* 1980, 28; Vred. Brugge 7 juli 1980, *R.W.* 1980-81, 2697, (verwijzend naar de ratio legis), noot A.V.O.; Vred. Deinze 9 augustus 1988, *T.G.R.* 1989, 101 en Rb. Gent 9 juni 1989, *T.G.R.* 1989, 146. Vgl. voor *Frankrijk*: CA Nîmes 18 november 1997, *Lovers et copropriété* 1998, comm. nr. 261; zie ook Cass. fr. 10 mei 1989, *Administrer* 1989, 45, noot E.E. FRANCK.

(133) W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 72-73, nr. 100 en Y.-H. LELEU, „Examen de jurisprudence (1982-1996). Régimes matrimoniaux”, *R.C.J.B.* 1998, 68-69. *Anders*, doch ten onrechte, Rb. Luik 18 september 1995, *J.L.M.B.* 1996, 1122, kritische noot Th. DE RIDDER en M. VANDERMERSCH (ondertekening van ontvangstkaart door één echtgenoot van de enige aangetekende brief wordt in overeenstemming met artikel 215 § 2 B.W. verklaard).

rechtsgeldig is, tenzij één van de echtgenoten-huurders bewijst geen kennis te hebben van dat schrijven(134). Het Hof van Cassatie heeft in voornoemd arrest de bewijslast terecht op de schouders van de verhuurder gelegd.

De door het Hof van Cassatie gegeven interpretatie van artikel 215 § 2 B.W. spoort overigens met de *ratio legis*, namelijk dat één van de echtgenoten niet onwetend zou zijn omtrent opzeggingen, kennisgevingen of exploten die hem zijn huurrecht kunnen ontnemen en dat hij de kans krijgt daartegen te reageren(135).

39. In het Franse recht dient de verhuurder zich, wanneer hij zijn prerogatieven uitoefent, eveneens steeds tot beide echtgenoten te richten, opdat zijn handelingen ten volle effect zouden krijgen(136). Een opzegging ten aanzien van een van beide echtgenoten is geldig ten aanzien van deze laatste, doch heeft geen enkel effect ten aanzien van de andere echtgenoot(137).

In het Nederlandse recht wordt de medehuurder, zoals vermeld, automatisch huurder ingeval de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt (bijvoorbeeld in geval van opzegging door de verhuurder) (art. 7:266, lid 3 B.W.). De verhuurder dient in een door hem te initiëren huurbeëindiging bijgevolg steeds de medehuurder van artikel 7:266 te betrekken, teneinde de gevolgen van dat artikel te vermijden. Indien de echtgenoot van de huurder, medehuurder is ingevolge artikel 7:266 B.W., moet de verhuurder die de huurovereenkomst wil beëindigen aan beide echtgenoten afzonderlijk opzeggen (art. 7:271, lid 3 *in fine* B.W.). Een door de verhuurder tegen

(134) Vred. Deinze 9 augustus 1988, *T.G.R.* 1989, 101.

(135) Y. MERCHERS, „Enkele huurrechtelijke problemen”, 201-202, nr. 16 en F. TAINMONT, „A propos de la résiliation d'un bail conjugal”, (noot onder Vred. Jumet 16 december 1996), *Rev. Trim. Dr. Fam.* 1998, 129, nr. 5.

(136) Vgl. Cass. fr. 27 januari 1993, *D.* 1993, 173, noot PH. BIHR: „*le droit au bail est indivisible et dès lors la notification est dépourvu d'efficacité à l'égard des deux époux*”. Zie J. FLOUR en G. CHAMPENOIS, *o.c.*, 306, nr. 317. Dit dient echter te worden genuanceerd door artikel 9-1 van de wet van 6 juli 1989: „*nonobstant les dispositions de l'article 1751 du Code civil, les notifications ou significations faites par le bailleur à un époux sont opposables de plein droit au conjoint, si l'existence de ce dernier n'a pas été préalablement portée à la connaissance du propriétaire*”. Zie bijv. CA Montpellier 19 november 2001, *Juris-Data* nr. 167457, *Loyers et copropriété* 2002, afl. 6, 11.

(137) Cass. fr. 20 februari 1969, *JCP G* 1969, II, 15946, noot R.D. „*le congé délivré à un seul des conjoints n'est pas opposable à l'autre et le conjoint non visé par le congé peut en contester la validité à son encontre*”. Zie F. TERRÉ, *o.c.*, nr. 042-56: „*Le congé délivré à un seul époux, par un bailleur informé du mariage, est inopposable à l'autre*”. Zie ook Cass. fr. 2 februari 1982, *Bull.civ.* III, nr. 29; Cass. fr. 23 januari 1985, *JCP ed. N.* 1986, II, 73, noot P. SIMLER; Cass. fr. 20 januari 1988, *Bull.civ.*, III, nr. 12; Cass. fr. 10 mei 1989, *JCP ed. N.* 1989, *Prat.* 1147, nr. 534 en Cass. fr. 9 maart 1994, *Loyers et copr.* 1994, nr. 232.

slechts één van beide echtgenoten ingestelde vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst (art. 7:272 B.W.) is in beginsel onontvankelijk.

2. *Andere gevolgen?*

40. Het van rechtswege medehuurder worden van de echtelijke huurwoning impliceert in het Nederlandse recht dat de medehuurder van rechtswege hoofdelijk aansprakelijk wordt voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst, voor zover die opeisbaar worden nadat men medehuurder is geworden (art. 7:266, lid 2 B.W.)(138). De hoofdelijke aansprakelijkheid van de echtgenoten vormt een waarborg voor de verhuurder, in hoofdzaak ter inning van de verschuldigde huurprijs(139).

41. De Belgische rechtspraak en rechtsleer houden voor dat (uitgaande van de hypothese dat slechts één van de echtgenoten het huurcontract aanging(140)) artikel 215 § 2 B.W. enkel het *huurrecht* beschermt en niet raakt aan de *huurverplichtingen*. De huurplichten worden door het gemene recht beheerst(141). De vordering tot betaling van achterstallige huurgelden, noch die voor huurschade kunnen op grond van artikel 215 § 2 B.W. tegen de medehuurder worden ingesteld(142).

Nochtans bestaat er controverse omtrent de vraag of artikel 215 § 2 B.W. al dan niet een passieve huurdersgehoudenheid impliceert(143). Bepaalde rechtsleer meent immers dat hoger genoemd standpunt onredelijk is. Deze auteurs houden voor dat, indien de verhuurder op grond van artikel 215 § 2 B.W. een tweede huurder wordt opgedrongen die alle voordelen van het huurrecht geniet, het niet meer

(138) Zie hierover o.m. F.T. OLDENHUIS, H.J. ROSSEL, A.M. KLOOSTERMAN, D.P.C.M. HELLEGERS en J.P. VAN STEMPVOORT, *o.c.*, 162.

(139) P. ABAS, S. RUEB en C.J.H. BRUNNER, *o.c.*, 174, nr. 164.

(140) Hebben beiden het huurcontract afgesloten, dan zijn de huurschulden in het wettelijk stelsel gemeenschappelijke schulden, die verhaalbaar zijn op de drie vermogens. Bovendien geldt in dat geval art. 222 B.W. Zie F. BUYSENS, „Huurschulden betreffende de voornaamste gezinswoning: over de onontvankelijkheid en gehoudenheid op grond van art. 215 § 2 B.W.”, *R.W.* 1998-99, 1155, nr. 3.

(141) Zie hierover W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 73, nr. 102.

(142) Zie ook J. VERSTRAETE, *o.c.*, 58, nr. 46: „artikel 215 § 2 B.W. heeft niet tot gevolg dat alle huurrechten en -plichten gezamenlijk worden”.

(143) Zie hieromtrent F. BUYSENS, „Huurschulden betreffende de voornaamste gezinswoning: over de onontvankelijkheid en gehoudenheid op grond van art. 215 § 2 B.W.”, *R.W.* 1998-99, 1155, nr. 6 en de aldaar geciteerde rechtsleer.

dan billijk is dat deze laatste ook voor alle huurverplichtingen opkomt(144).

De huurder is, in beginsel, tot twee hoofdverplichtingen gehouden, met name het gehuurde goed gebruiken als een goed huisvader en de huurprijs betalen (zie art. 1728 B.W.). Op geldelijk vlak vertaalt dit zich in de verplichting tot het betalen van de huurprijs en van eventuele huurschade. Deze schulden kunnen o.i. in beginsel worden gekwalificeerd als huishoudschulden, waartoe beide echtgenoten op grond van artikel 222 B.W. hoofdelijk gehouden zijn (zie ook art. 221 B.W.)(145)(146). Daarmee lijkt ons de problematiek omtrent de al dan niet toepasselijkheid van artikel 215 § 2 B.W. inzake huurplichten grotendeels van de baan. Ook in het Franse recht lijkt hieromtrent weinig betwisting te bestaan(147).

Gehoudenheid op grond van artikel 215 § 2 B.W. zou overigens slechts een gezamenlijke gehoudenheid impliceren en geen hoofdelijke. Wat betreft de ontvankelijkheid van dergelijke vordering verdient het aanbeveling ze te richten aan alle huurders, aangezien dergelijke vordering vaak gepaard gaat met een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, hetgeen het recht op huur in het gedrang kan brengen(148).

E. SANCTIES

42. De sancties die de wet voorziet in geval van overtreding van de hiervoor beschreven bepalingen verschillen, naar gelang de persoon die de ongeldige handeling stelde.

(144) W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 74, nr. 102.

(145) Zie hierover uitgebreider F. BUYSENS, „Huurschulden betreffende de voornaamste gezinswoning: over ontvankelijkheid en gehoudenheid op grond van art. 215 § 2 B.W.”, *R.W.* 1998-99, 1156, nr. 8 e.v. Het Franse Hof van Cassatie besliste overigens recent nog dat de echtgenoot die opzegde (doch welke opzeg niet-tegenwerpelijk was aan de andere echtgenoot; zie nr. 46) *gelet op het huishoudelijk karakter van de schuld* gehouden blijft bij te dragen in de betaling van de huurprijs. Zie Cass. fr. 19 juni 2001, *Defr.* 2003, nr. 37736, noot V. BRÉMOND. Zie ook F. TERRÉ, *o.c.*, nr. 006-11.

(146) Wat het wettelijk stelsel betreft dient, volgens sommigen, overigens rekening te worden gehouden met artikel 1414, eerste lid B.W.: J. GERLO, *o.c.*, 47, nr. 80.

(147) Cass. fr. 3 oktober 1990, *Bull.civ.* II, nr. 177, *J.C.P.* 1991, N, II, 57, noot P. SIMLER. Zie ook F. BUYSENS, „Huurschulden betreffende de voornaamste gezinswoning: over ontvankelijkheid en gehoudenheid op grond van art. 215 § 2 B.W.”, *R.W.* 1998-99, 1157, nr. 13.

(148) Vgl. F. BUYSENS, „Huurschulden betreffende de voornaamste gezinswoning: over ontvankelijkheid en gehoudenheid op grond van art. 215 § 2 B.W.”, *R.W.* 1998-99, 1157, nr. 14.

1. Eén van de echtgenoten miskent de wettelijke vormvereisten

43. Ingeval één van de echtgenoten met betrekking tot het huurrecht van de voornaamste gezinswoning een opzegging heeft uitgebracht die diende uit te gaan van beide echtgenoten, is deze in het Belgische recht vernietigbaar (art. 215 § 2, tweede lid *jo.* art. 224 § 1, 1 B.W.). De sanctie kan evenwel enkel, met uitsluiting van alle anderen, door de beschermde *echtgenoot* worden ingeroepen, aangezien artikel 215 § 2 B.W. enkel de privé-belangen van de echtgenoten beschermt. Het betreft een relatieve nietigheid(149). Wat exploten betreft kan de echtgenoot de onontvankelijkheid van de vordering opwerpen; kennisgevingen kan hij naast zich neerleggen(150).

Deze sancties kunnen overigens slechts worden ingeroepen voor zover de verhuurder kennis had van het huwelijk van de huurder (art. 215 § 2, tweede lid *in fine*)(151).

De echtgenoot-medehuurder kan evenwel (stilzwijgend(152)) afzien van het recht zich op de nietigheid te beroepen. Deze berusting kan onder meer voortvloeien uit het zich schikken naar de gevolgen van de vernietigbare handeling.

44. Sommige rechtsleer(153) meent, ten onrechte, dat de *verhuurder* kan inroepen dat de opzegging zonder uitwerking blijft, indien ze slechts van één echtgenoot uitging. De opzegging gegeven door één echtgenoot is geldig in diens relatie met de verhuurder, doch is, zoals gezegd, vernietigbaar ten aanzien van, en op vraag van de andere echtgenoot.

De sanctie die voortvloeit uit artikel 215 § 2 B.W. kan o.i. niet worden ingeroepen door de verhuurder(154). Deze bepaling vormt een onder-

(149) Vred. Heist-op-den-Berg 8 november 1979, *T. Vred.* 1981, 12; Rb. Antwerpen 19 december 1978, *R.W.* 1979-80, 1148, noot en Vred. Sint-Jans-Molenbeek 4 oktober 1988, *R.W.* 1989-90, 518. De beschermde echtgenoot kan eveneens een schadevergoeding vorderen (art. 224 § 1 B.W. *in initio* en art. 1382 B.W.).

(150) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1978, 245, nr. 98 en J.M. PAUWELS, *o.c.*, nr. 216.

(151) K. TOBBACK, „Medehuur van de gezinswoning: de opzegging van een gehuurde woning aan gehuwden”, (noot onder Cass. 7 april 1994), *R. Cass.* 1994, 173-174. Het bewijs daarvan mag met alle mogelijke middelen worden geleverd: Vred. Torhout 19 maart 1996, *R.G.D.C.* 1997, 507, noot K. BODARD en *R.W.* 1999-2000, 58. Zie ook Vred. Jumet 16 december 1996, *Rev. Trim. Dr. Fam.* 1998, 125.

(152) F. TAINMONT, „A propos de la résiliation d'un bail conjugal”, (noot onder Vred. Jumet 16 december 1996), *Rev. Trim. Dr. Fam.* 1998, 130, nr. 6.

(153) K. TOBBACK, „Artikel 215”, nr. 79.

(154) F. TAINMONT, „A propos de la résiliation d'un bail conjugal”, (noot onder Vred. Jumet 16 december 1996), *Rev. Trim. Dr. Fam.* 1998, 131, nr. 7: „l'article 215 § 2, de nature impérative, a vocation à protéger le logement principal de la famille des époux-preneurs et non à ménager les intérêts du bailleur”. Vgl. Vred. Sint-Jans-Molenbeek 4 oktober 1988, *R.W.* 1989-90, 518.

deel van het primair stelsel. Kenmerkend voor deze regels is dat zij dwingend en eenvormig worden opgelegd aan echtgenoten. Het primair huwelijksrecht heeft in beginsel slechts effect in de verhouding tussen de echtgenoten, tenzij de wet uitdrukkelijk bepaalde rechten toekent aan derden (vgl. bijvoorbeeld artikel 222 B.W.). Aangezien de wet *in casu* geen rechten toekent aan de verhuurder („*Elk van de echtgenoten kan (...) de nietigheid van deze documenten, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan (...) invoeren (...)*” — eigen cursivering), dient te worden aangenomen dat de nietigheidssanctie zoals beschreven in artikel 215 §2 B.W., slechts geldt in de relatie tussen de echtgenoten.

De stelling dat zowel de verhuurder als de andere echtgenoot vernoemde handelingen zouden kunnen laten sanctioneren op grond van artikel 215 §2 B.W., schept overigens een potentieel belangenconflict. Indien een echtgenoot (stilzwijgend) berust in een rechtshandeling door zijn echtgenoot gesteld, doch de verhuurder zich op de nietigheid ervan zou kunnen beroepen, kan de beschermingsregeling zich tegen de medehuurder keren, hetgeen uiteraard niet de bedoeling kan zijn.

45. In het Franse recht bestaat de sanctie niet in de vernietigbaarheid van de rechtshandeling, maar kan de niet-tegenstelbaarheid (*inopposabilité*) ervan worden ingeroepen door de andere echtgenoot(155). Doet deze dat niet, dan wordt hij geacht de akte te hebben geratificeerd(156). Het Franse Hof van Cassatie herhaalde recent nogmaals dat de opzeg door één van de echtgenoten geldig is, doch ‘slechts’ niet-tegenwerpelijk aan de andere echtgenoot. De echtgenoot die de huur opzegde blijft aldus gehouden bij te dragen in de huurprijs, gelet op het huishoudelijk karakter van deze schuld(157).

Het Nederlandse recht laat de medehuurder, ingeval de echtgenoot-contractuele huurder zonder toestemming van de medehuurder de

(155) B. VIAL-PEDROLETTI, „Les Epoux”, *Loyers et copropriété* 1999, afl. 11bis, 25: „*Les irrégularités sur tous ces points où la jurisprudence exige une double notification ne sont pas sanctionnées par une nullité mais par une inopposabilité à l'égard du conjoint non visé dans l'acte, ce qui entraîne comme conséquence que seul celui-ci peut en contester la validité. L'acte demeure valable à l'égard de l'autre époux mais il est en fait inefficace à l'égard des deux, en raison de l'indivisibilité du bail*”. Zie ook CA Parijs 24 november 1998, *Juris-Data* nr. 023200.

(156) V. BRÉMOND, noot onder Cass. fr. 19 juni 2001, *Defr.* 2003, nr. 37736, nr. 8. Vgl. voor België F. TAINMONT, „A propos de la résiliation d'un bail conjugal”, (noot onder Vred. Jumet 16 december 1996), *Rev. Trim. Dr. Fam.* 1998, 130, nr. 6: stilzwijgende afstand van het recht zich op de nietigheid te beroepen is in het Belgische recht eveneens mogelijk.

(157) Cass. fr. 19 juni 2001, *Defr.* 2003, nr. 37736, noot V. BRÉMOND.

huur van de woning opzegt, de keuze. Hij kan de opzegging respecteren, zodat de huurovereenkomst eindigt. In dat geval wordt hij evenwel van rechtswege huurder (artikel 7:266, lid 3 B.W.). Hij kan echter ook de nietigheid van de opzegging inroepen (zie art. 1:88 en 89 B.W.). In dat geval blijft de oorspronkelijke huurder huurder (en de medehuurder medehuurder).

46. Noch in België, Nederland of Frankrijk leidt het overtreden van de vormvereisten op zichzelf tot een ongeldige opzegging. Het is aan de andere echtgenoot zich op de nietigheid (voor België en Nederland), resp. de niet-tegenstelbaarheid (voor Frankrijk) van de gestelde rechtshandeling te beroepen. Wordt de rechtshandeling vernietigd (zie art. 224 Belgisch B.W. en art. 1:89 Nederlands B.W.), dan wordt ze geacht nooit te hebben bestaan ten aanzien van beide echtgenoten, en zal de huur verder lopen alsof de betrokken rechtshandeling niet werd gesteld (*quod nullum est, nullum effectum producit*). In geval van niet-tegenwerpelijkheid van de rechtshandeling (zie artikel 1751 C.c.) blijft de opzeg rechtsgeldig jegens de echtgenoot die hem heeft gegeven, maar is hij niet-tegenwerpeel aan de andere echtgenoot.

Terwijl de echtgenoot in het Franse en Belgische recht *altijd* het initiatief dient te nemen tot sanctionering, voorziet het Nederlandse recht in een meer sluitende oplossing. Indien de echtgenoot de opzegging niet laat vernietigen, waardoor de huurovereenkomst zou eindigen, wordt hij immers in beginsel van rechtswege huurder (artikel 7:266, lid 3 B.W.).

2. De verhuurder miskent de wettelijke vormvereisten

47. Ingeval een opzegging of kennisgeving uitgaande van de verhuurder slechts aan één van de echtgenoten wordt overgemaakt, blijft de gedane opzegging of kennisgeving zonder uitwerking. Althans zo leert ons de meerderheid van de rechtsleer (158). Artikel 215 § 2 B.W. spreekt nochtans van „de nietigheid” van de documenten, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden (159). Ingeval een vordering

(158) Zie hieromtrent P. SENAËVE, *Compendium*, III, nr. 1641.

(159) Zie P. SENAËVE, *Compendium*, III, nr. 1641; K. TOBBACK, „Artikel 215”, nr. 100 en K. VAN DER ELST, „De nieuwe huurwet en het huwelijksvermogensrecht”, *T.B.B.R.* 1991, 352 die stellen dat de wetgever in artikel 215 § 2 B.W. ten onrechte van ‘nietigheid’ spreekt.

slechts tegen één van de partners wordt gericht, is zij onontvankelijk(160).

Uitgaande van de nietigheid van opzeggingen en kennisgevingen dient erop te worden gewezen dat artikel 224 B.W. (dat de nietigheidssanctie van artikel 215 B.W. concretiseert) enkel de nietigheid van „handelingen door iedere *echtgenoot* verricht” betreft. Dat artikel is niet toepasselijk op handelingen die van de *verhuurder* uitgaan. Hiervoor blijft het gemene recht van toepassing(161). Het Hof van Cassatie stelde terecht dat artikel 224 § 1, 1^o B.W. enkel de handelingen beoogt die „door één van de echtgenoten” worden verricht met overtreding van de bepalingen van artikel 215 B.W., en dat artikel geen toepassing kan vinden wanneer de handeling, zoals *in casu* het geval was, uitsluitend door een derde, de verhuurder, was gesteld(162). De korte termijn van één jaar is dus niet van toepassing op handelingen uitgaande van de verhuurder.

48. Het Nederlandse recht is wat de opzegging door de verhuurder betreft, doordacht geconcipieerd. Ingeval de echtgenoot van de huurder, medehuurder is krachtens artikel 7:266 B.W., dan moet de verhuurder, die de huurovereenkomst wil opzeggen, aan beide echtgenoten (of geregistreerde partners) afzonderlijk opzeggen (art. 7: 271, lid 3 *in fine* B.W.). Indien de huurovereenkomst slechts ten aanzien van de oorspronkelijke huurder zou eindigen, bijvoorbeeld door onregelmatige opzegging vanwege de verhuurder, dan wordt de medehuurder automatisch en van rechtswege huurder.

(160) Zie het hierboven aangehaalde arrest Cass. 6 oktober 1978 inzake de vordering tot geldigverklaring van een opzeg. Sommige rechtspraak spreekt ook in deze situaties over nietigverklaring: Rb. Antwerpen 19 december 1978, *R.W.* 1979-80, 1148. Regularisatie in de loop van de procedure is mogelijk: Vred. Deurne 29 augustus 1980, *R.W.* 1981-82, 2849 en K. TOBBACK, *l.c.*, nr. 98. *Contra* H. CASMAN, „Artikel 215 B.W.”, I. 4.-20 en Vred. Heist-opden-Berg 12 juli 1977, *T. Vred.* 1980, 291. Zie voor een genuanceerde positie F. TAINMONT, „A propos de la résiliation d’un bail conjugal”, (noot onder Vred. Jumet 16 december 1996), *Rev. Trim. Dr. Fam.* 1998, 130, nr. 6: „*les actions dont l’objet n’affecte pas le „droit au bail” proprement dit peuvent être intentées contre un seul des époux.*”

(161) Vgl. W. DELVA, *o.c.*, 136.

(162) Cass. 6 oktober 1978, *Arr. Cass.* 1978-79, 152 en *Rev. Trim. Dr. Fam.* 1979, 368, noot J.L. RENCHON. Zie ook P. SENAËVE, *Compendium*, III, nr. 1641; K. TOBBACK, „Artikel 215”, nr. 100 en K. VAN DER ELST, „De nieuwe huurwet en het huwelijksvermogensrecht”, *T.B.B.R.* 1991, 352.

IV. Secundair huwelijksvermogensstelsel — Secundair wettelijk samenwoningsstelsel

A. ALGEMEEN

49. Het huurrecht op de gezinswoning is, net zoals alle vermogensbestanddelen, onderworpen aan de regels inzake huwelijksvermogensrecht(163). Tijdens het huwelijk wordt, door de werking van artikel 215 § 2 B.W., het huurrecht in beginsel evenwel niet door de huwelijksvermogensrechtelijke bestuursregeling geregeld. De bestuursregels, eigen aan het vermogen waarin het recht op huur zich bevindt, zijn immers niet van toepassing, telkens zij conflicteren met de bijzondere bestuursregeling van artikel 215 B.W.(164). De bestuursregeling van artikel 215 B.W. primeert (*specialia generalibus derogant*). In een stelsel van scheiding van goederen, wordt het bestuursbeperkende en beschermende karakter van artikel 215 B.W. bij uitstek duidelijk.

Het feit dat de bestuursregeling van het secundair huwelijksvermogensstelsel in zekere mate buitenspel wordt gezet door artikel 215 § 2 B.W., betekent echter niet dat afbreuk wordt gedaan aan de classificatie van de vermogensbestanddelen overeenkomstig de normale regels van het huwelijksvermogensrecht. Het huurrecht valt bijgevolg in het eigen dan wel in het gemeenschappelijk vermogen conform deze regels.

50. In tegenstelling tot het Franse en Nederlandse recht is de huwelijksvermogensrechtelijke kwalificatie van het huurrecht van groot belang in het Belgische recht. Terwijl het Franse(165) en Nederlandse

(163) L. RAUCENT, *Les Régimes Matrimoniaux*, 106-107, nr. 108 en E. VIEUJEAN, „Protection du logement principal de la famille contre le conjoint”, 82, nr. 47. Voor de vermogensrechtelijke positie van het recht op huur vóór de Wet van 1976 inzake de huwelijksvermogensstelsel, zie G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1978, 221, nr. 78.

(164) L. RAUCENT, *Les Régimes Matrimoniaux*, 98, nr. 97.

(165) Zie over de eenvormigheid die wordt bepleit in het Franse recht: J. FLOUR en G. CHAMPENOIS, *Les régimes matrimoniaux*, Parijs, Armand Colin, 2001, 306-307, nr. 317. Het huurrecht wordt er beschouwd als „*un droit propre indivis entre les époux, considéré comme co-titulaires de ce droit*”. Aldus vermijden zij te moeten toegeven dat een andere oplossing leidt tot een eigen systeem van beheer (m.n. artikel 1751 C.c.) en een distortie afhankelijk van het huwelijksvermogensrechtelijke regime. Bovendien voorziet het Franse recht in een regeling bij de ontbinding van het huwelijk (zowel door overlijden als door echtscheiding; zie hierna, nr. 73 e.v., 108 en 114).

recht(166), minstens qua principe, in een oplossing voorzien voor de problemen waarvoor de kwalificatie van het huurrecht van belang zou zijn, met name de bevoegdheden van de echtgenoten en vooral het lot ervan bij de ontbinding van het huwelijksstelsel, wordt hieraan in het Belgische recht slechts gedeeltelijk tegemoet gekomen (met name door art. 215 § 2 B.W. inzake de bevoegdheden van de echtgenoten).

51. Naar Belgisch recht dienen bijgevolg, naar gelang de vermogensrechtelijke kwalificatie van het recht op huur, een aantal hypothesen te worden onderscheiden.

B. HUUROVEREENKOMSTEN AFGESLOTEN VÓÓR HET HUWELIJK

52. Werd de huurovereenkomst vóór het huwelijk gesloten door één van de echtgenoten, dan valt het huurrecht, indien de echtgenoten gehuwd zijn onder het wettelijk stelsel, in het eigen vermogen van de echtgenoot die de overeenkomst aanging (art. 1399 B.W.)(167). Deze regel geldt overigens in beginsel (bijvoorbeeld niet voor algehele gemeenschap; zie art. 1453 B.W.) voor alle gemeenschapsstelsels. Hetzelfde geldt voor een stelsel van scheiding der goederen aangezien er in dat geval geen gemeenschappelijk vermogen is.

53. Hebben beide echtgenoten vóór het huwelijk de huurovereenkomst gezamenlijk gesloten, dan is het huurrecht in onverdeeldheid tussen beiden. De onverdeelde helft ervan zit in het eigen vermogen van elk van de echtgenoten(168). De echtgenoot die beweert dat de huurovereenkomst vóór het huwelijk werd afgesloten, dient daarvan het bewijs te leveren (zie art. 1399, derde lid B.W.).

(166) In het Nederlandse recht zorgt de bijzondere aard van de huwelijksgemeenschap ervoor dat ook de andere echtgenoot de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten kan uitoefenen voor zover de bestuursverdeling dit mogelijk maakt, tenzij uit de aard van de overeenkomst of de bedoeling van de partijen het tegendeel voortvloeit. De vroegere strijdvraag welke rechten een echtgenoot kon ontlenu aan een door de andere echtgenoot gesloten huurovereenkomst heeft zijn belang verloren door het huidige artikel 7:266 B.W. dat o.m. bepaalt dat de echtgenoot van een huurder van rechtswege medehuurder is en hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Zie J. DE BOER, *o.c.*, 241-242, nr. 313. Ook het lot van het huurrecht bij ontbinding van het huwelijk wordt in het Nederlandse recht geregeld (zie hierna, nr. 76 e.v., 108 en 114).

(167) L. RAUCENT, *Les Régimes Matrimoniaux*, nrs. 57 en 108 en E. VIEUJEAN, „Protection du logement principal de la famille contre le conjoint”, 82.

(168) Voor het bewijs van het sluiten van de huurovereenkomst door een echtgenoot alleen of door beiden, zie Y. MERCHERS, „Enkele huurrechtelijke problemen”, 195-196, nrs. 3 en 4.

C. HUUROVEREENKOMSTEN TIJDENS HET HUWELIJK AFGESLOTEN

54. Werd de huurovereenkomst tijdens het huwelijk aangegaan, dan dienen, afhankelijk van het huwelijksstelsel, een aantal sub-hypothesen te worden gemaakt.

1. *Wettelijk stelsel*

55. Indien de echtgenoten onder het wettelijk stelsel zijn gehuwd, dan vallen zowel huurcontracten gesloten door één van de echtgenoten als gezamenlijk gesloten huurcontracten in het gemeenschappelijk vermogen(169). De huurrechten maken een actiefbestanddeel van het gemeenschappelijk vermogen uit (art. 1405, 4^o B.W.); de huurverplichtingen zijn gemeenschapspassief (art. 1408, laatste streepje B.W. en art. 1414 B.W.).

2. *(Ander) conventioneel gemeenschapsstelsel*

56. Zijn de echtgenoten onder een (ander) conventioneel gemeenschapsstelsel gehuwd, dan zijn de regels van het wettelijk stelsel via de ‘sluis’ van artikel 1451 B.W. van toepassing. Er is sprake van een *gemeenschapsstelsel* indien minstens, en noodzakelijkerwijze, de inkomsten uit arbeid van rechtswege en onmiddellijk in de gemeenschap tussen echtgenoten vallen. Kenmerkend en wezenlijk voor een stelsel van gemeenschap is immers dat hetgeen tijdens het huwelijk door arbeid of onder bezwarende titel wordt verworven, opgebouwd of gerealiseerd, automatisch gemeenschappelijk is(170).

Zowel huurcontracten afgesloten door één van de echtgenoten als gezamenlijk afgesloten huurcontracten vallen bijgevolg in het gemeenschappelijk vermogen (art. 1405, vierde streepje B.W.). De huurverplichtingen maken uiteraard deel uit van het gemeenschappelijk vermogen (zie art. 1408, laatste streepje B.W.).

3. *Scheiding van goederen*

57. Ingeval de echtgenoten gehuwd zijn onder een stelsel van scheiding van goederen, en het huurcontract slechts door één echtgenoot

(169) Vgl. voor *Frankrijk*: Parijs 26 mei 1983, *Rec. Gén. Enr. Not.* 1985, 82.

(170) A. VERBEKE, „Het huwelijkscontract van scheiding van goederen. Pleidooi voor een ‘warme uitsluiting.’” in K.F.B.N. (ed.), *Evolutie in de huwelijkscontracten*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 123-124, nr. 53.

werd afgesloten, dan valt dat in diens eigen vermogen (art. 1466 B.W.), althans indien hij kan bewijzen dat hij de overeenkomst alleen sloot. Hebben echtgenoten het huurcontract gezamenlijk gesloten, of heeft één van hen het huurcontract alleen afgesloten, doch kan hij het bewijs daarvan niet leveren (zie art. 1468 B.W.), dan valt het recht op huur in de onverdeeldheid tussen beide echtgenoten, en vormen de huurverplichtingen een last ten aanzien van de onverdeeldheid.

D. Wettelijke samenwoning

58. Ook bij wettelijke samenwoning voorziet de wet in een secundair vermogensstelsel(171). Het wettelijk stelsel voor wettelijk samenwonenden is, in tegenstelling tot voor gehuwden, een stelsel van scheiding van goederen (art. 1478, lid 1 B.W.). Goederen waarvan geen van beiden de eigendom kan bewijzen en de inkomsten daarvan, worden geacht in onverdeeldheid te zijn (art. 1478, lid 2 B.W.).

Werd het huurcontract, voor of na het aangaan van de wettelijke samenwoning, door één van de wettelijk samenwonenden afgesloten, en kan hij dat bewijzen, dan maakt het recht op huur dus deel uit van diens eigen vermogen. Kan hij het bewijs niet leveren, dan valt het in de onverdeeldheid tussen beide samenwonenden. Indien het huurcontract door beide wettelijk samenwonenden werd afgesloten, dan maakt het recht op huur deel uit van de onverdeeldheid die tussen beiden bestaat.

V. Ontbinding van het huwelijk — ontbinding van de wettelijke samenwoning)

A. ALGEMEEN

59. Uit wat voorafgaat blijkt dat de Belgische wetgeving zowel voor echtgenoten als voor wettelijk samenwonenden in een bijzondere regeling voorziet om gedurende het huwelijk respectievelijk de wettelijke samenwoning de levensomgeving van de partners te beschermen. De bescherming van artikel 215 § 2 B.W. lijkt nochtans mooier dan ze in werkelijkheid is: ze vervalt namelijk bij het einde van het huwelijk (resp. de wettelijke samenwoning(172)).

(171) W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 374-375, nrs. 783-785.

(172) K. SABBE en G. COPS, *o.c.*, 14 en J. VERSTRAETE, *o.c.*, 58.

Het functionele karakter van de regeling, te weten de bescherming van de specifieke woonomgeving van het gezin, vormt het doorslaggevende criterium voor de geldingsduur van artikel 215 B.W.(173). De bescherming van de gezinswoning geldt bijgevolg slechts voor de duur van het primair stelsel(174), met name tot aan de ontbinding van het huwelijk ingevolge overlijden(175) of echtscheiding(176) (art. 227 B.W.)(177). Eindigt het huwelijk, dan eindigt ook de bescherming van artikel 215 B.W.

60. Ingevolge het wegvallen van de bescherming van artikel 215 § 2 B.W., herleeft de huurovereenkomst met betrekking tot de gezinswoning in al haar oorspronkelijke modaliteiten(178). Terwijl de wettelijke medehuurder beschermd is gedurende het huwelijk, valt die bijzondere bescherming weg in geval van overlijden of echtscheiding. Op het ogenblik dat hij het meest nood heeft aan bescherming van zijn woonomgeving, blijkt die dus niet voorhanden. Van voortzetting van de huurovereenkomst door de medehuurder is in de huidige stand van het Belgische recht geen sprake(179).

61. Artikel 215 § 2 B.W. is bijgevolg onvolkomen. Indien men het levenskader van de medehuurder beschermt tijdens het huwelijk, valt o.i. moeilijk in te zien waarom na overlijden of echtscheiding de (langstlevende of ex-) echtgenoot niet langer kan vertoeven in zijn traditionele leefomgeving.

Een huwelijk, als gezamenlijk project waartoe beide echtgenoten bijdragen, veronderstelt een zekere solidariteit tussen de echtgenoten. Men kan niet gewild uit het project stappen (met zijn ganse hebben en houden) en de andere echtgenoot verweesd achterlaten. De verhou-

(173) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1985, 335, nr. 43 en P. DELNOY, „Le régime successoral du logement familial” in P. DELNOY, Y.-H. LELEU en E. VIEUJEAN (eds.), *Le logement familial*, Diegem, Kluwer, 1999, 285, nr. 5.

(174) W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 66, nr. 86 en P. SENAËVE, *Compendium*, III, nr. 1638.

(175) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1985, 335, nr. 43 en P. DELNOY, „Le régime successoral du logement familial” in P. DELNOY, Y.-H. LELEU en E. VIEUJEAN (eds.), *Le logement familial*, Diegem, Kluwer, 1999, 285, nr. 5.

(176) P. SENAËVE, *Compendium*, III, nr. 1731.

(177) De wettelijke samenwoning wordt ontbonden door het huwelijk of het overlijden van één van de partners, door de gemeenschappelijke of zelfs de eenzijdige beëindiging van de wettelijke samenwoning (art. 1476 § 2 B.W.).

(178) Rb. Brussel 13 september 1985, *Pas.* 1985, III, 81 en *D.C.C.R.* 1989, 207.

(179) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1978, 241, nr. 95.

ding tussen partners dient op een correcte en billijke wijze te worden geregeld, ook indien zij uit elkaar gaan. Elk van de echtgenoten (dus eventueel ook de medehuurder) moet, na echtscheiding, en ongeacht het huwelijksvermogensrechtelijke stelsel, op gelijke wijze aanspraak kunnen maken op het behoud van de traditionele levensomgeving.

Ook na overlijden van een van de echtgenoten, in het bijzonder van de contractuele huurder van de gezinswoning, dient ervoor te worden gezorgd dat de langstlevende „in de spulletjes wordt gelaten”(180). Tijdens het huwelijk zijn beide echtgenoten kapitein van het ‘vermogenschip’. Het is logisch dat indien één van de kapiteins — ongewild — het schip verlaat, de ander blijft verder varen.

62. Hierna wordt onderzocht of en in welke mate de bescherming van de gezinswoning ook na het beëindigen van het huwelijk door overlijden dan wel echtscheiding (resp. de wettelijke samenwoning) wordt (of kan worden) gegarandeerd. Daarbij wordt weerom uitgegaan van de ontbinding van het huwelijk en worden voor zover mogelijk parallellen gemaakt met de ontbinding van de wettelijke samenwoning.

B. ONTBINDING VAN HET HUWELIJK (RESP. DE WETTELIJKE SAMENWONING) INGEVOLGE OVERLIJDEN

1. *Huwelijk — de normale regels*

a. Algemene principes

63. Na het overlijden van zijn partner is het voor de langstlevende veelal belangrijk (en vaak zelfs prioritair) dat hij in hetzelfde levenskader, dezelfde leefomgeving kan blijven wonen. Er moet worden vermeden dat er bovenop het verlies van de partner nog psychologische en materiële moeilijkheden zouden ontstaan, doordat de langstlevende wordt verplicht het goed te verlaten waarin het gezin heeft gewoond. Ingeval slechts één van de partners, met name de eerst-stervende, de huurovereenkomst is aangegaan, is het risico dat de langstlevende in de kou blijft staan reëel.

64. Noch door het overlijden van de huurder, noch door dat van de verhuurder neemt de huurovereenkomst in beginsel een einde (art. 1742

(180) Vgl. J. VAN MOURIK, *Erfrecht in Studiepockets privaatrecht*, Deventer, Kluwer, 2002, 10.

B.W.)(181). Het huurrecht blijft bestaan en wordt onderworpen aan de regels van het (huwelijksvermogensrecht en het) erfrecht.

Ingevolge het overlijden valt de nalatenschap van de decujus open. De overgang van de goederen gebeurt *ab intestato*, tenzij de erflater er anders over zou hebben beschikt. De persoon van de overledene wordt vermogensrechtelijk voortgezet door zijn erfgenamen („*Le mort saisit le vif*”). Niet enkel de goederen gaan over op de erfgenamen, ook de contractsopties van de overledene worden door hen voortgezet. De huurrechten (en -plichten) gaan bijgevolg over op de erfgenamen(182). De rechtsgevolgen van een overeenkomst strekken zich met andere woorden uit tot de rechtsverkrijgenden onder algemene titel, tenzij uit de overeenkomst anders zou voortvloeien(183). De levenslange woninghuur, die van rechtswege eindigt bij het overlijden van de huurder (art. 3 § 8 W.H.W.), en huurovereenkomsten *intuitu personae*, waarin uitdrukkelijk wordt bedongen dat het overlijden van de huurder leidt tot ontbinding van de overeenkomst (over beiden hierna, nr. 99 e.v.) vormen hierop een uitzondering.

b. Devolutie afhankelijk van de huwelijksvermogensrechtelijke kwalificatie

65. De bijzondere bescherming van de medehuurder (art. 215 § 2 B.W.) valt, zoals gezegd, weg ingevolge het overlijden van zijn partner(184). Bepaalde rechtsleer stelt evenwel dat de langstlevende wettelijke medehuurder zijn onverdeeld aandeel in het huurrecht behoudt, omdat, volgens deze auteurs, de gezinswoning niet ophoudt te bestaan door het overlijden van één echtgenoot. De huurrechten en -plichten vallen slechts voor de helft in de nalatenschap van de echtgenoot-contractuele huurder(185).

(181) In die zin is artikel 1742 B.W. een bijzondere toepassing van art. 1122 B.W. De Woninghuurwet voorziet overigens niet in een bijzondere regeling betreffende het huurrecht in geval van overlijden van één van de partners. Zie ook M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses* in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000 (hierna afgekort: M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*), 311, nr. 466bis.

(182) Zie artikel 1122 B.W. en artikel 732 B.W. Zie ook M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1996 (hierna M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*), 296.

(183) Art. 1122 B.W. voor België en art. 6:249 B.W. voor Nederland.

(184) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1985, 335, nr. 43 en P. DELNOY, „Le régime successoral du logement familial”, in P. DELNOY, Y.-H. LELEU en E. VIEUJEAN (eds.), *Le logement familial*, Diegem, Kluwer, 1999, 285, nr. 5.

(185) L. RAUCENT, „La succession ab intestato”, *Rencontres U.C.L./Notariat*, nr. 54; M. VERWILGHEN, „Le logement et la famille en droit belge”, *Ann. Dr.* 1982, 110 en M. VERWILGHEN, „Art. 215 C. civ.” in L. RAUCENT en Y.-H. LELEU (eds.), *Les régimes matrimoniaux*, I, *Les droits et devoirs des époux*, Brussel, Larcier, 1997, 96, nr. 101 die voorhoudt dat de langstlevende cotitularis blijft. Deze auteur beroept zich op de parlementaire voorbereiding: *Parl. St. Senaat*, 1975-76, nr. 298-6, 12.

Deze opvatting vindt nauw aansluiting bij hetgeen gold in Frankrijk (zie hierna inzake het nieuwe recht, nr. 74 e.v.). De ‘*indivision forcée*’ die krachtens artikel 1751, alinea 1 C.c. tussen de echtgenoten ontstond, betrof, aldus bepaalde auteurs, geen echte onverdeeldheid, aangezien noch de echtscheiding, noch het overlijden een einde maakte aan deze medehuur(186). De cotitulariteit werd voortgezet door de erfgenamen van de eerstoverledene en de langstlevende echtgenoot. De erfgenamen en de langstlevende echtgenoot werden bijgevolg samen titularis van de huur, met vaak de nodige problemen vandien. Deze opvatting valt, hoe aantrekkelijk ze ook is, moeilijk te rechtvaardigen in de huidige stand van het Belgische recht. Bij overlijden van een echtgenoot eindigt immers principieel het onverdeeld huurrecht van de medehuurder. De bescherming die artikel 215 §2 B.W. biedt tegen mogelijke manoeuvres van de andere echtgenoot stopt bij diens overlijden. Uiteraard dient er op dat ogenblik een andere bescherming voor de langstlevende echtgenoot te zijn, doch die ligt o.i. niet in artikel 215 B.W.

66. Een mogelijke bescherming kan wel worden gevonden in de regels van het huwelijksvermogens- en erfrecht. Het huurcontract blijft immers bestaan ten aanzien van de (eerststervende) echtgenoot die het heeft gesloten. Bij diens overlijden gaan de huurrechten, die in zijn nalatenschap vallen, over op de erfgenamen (waaronder de langstlevende). Bijgevolg dienen een aantal situaties te worden onderscheiden afhankelijk van de huwelijksvermogensrechtelijke kwalificatie.

i. Huurrecht in het eigen vermogen

67. Ingeval het huurrecht in het eigen vermogen van de echtgenoot-contractuele huurder valt, en de echtgenoot-medehuurder overlijdt, is er uiteraard geen probleem. Aangezien het wettelijk huurrecht van de medehuurder slechts werd verleend omwille van een bijzonder feit (nl. het huwelijk) en een bijzondere reden (nl. de bescherming van de gezinswoning), komt er ingevolge zijn overlijden een einde aan deze wettelijke fictie. Het medehuurderschap komt te vervallen en wordt geenszins overgeërfd door zijn erfgenamen. De langstlevende zet, als contractuele huurder, de overeenkomst simpelweg (alleen) voort.

68. Indien daarentegen de echtgenoot-contractuele huurder komt te overlijden, dan maakt het huurrecht (integraal) deel uit van zijn

(186) Ph. MALAURIE, *o.c.*, 65, nr. 77

nalatenschap. Vermits de langstlevende echtgenoot, tenzij hij werd ontferd(187), *ab intestato* minstens(188) het vruchtgebruik op de ganse nalatenschap erft(189), erven de erfgenamen van de *decurus* hoogstens de naakte eigendom van het huurrecht, terwijl de langstlevende het vruchtgebruik van dat huurrecht verkrijgt. Concreet betekent dit dat de langstlevende in de gezinswoning kan blijven, aangezien hij als vruchtgebruiker het recht op gebruik en genot bezit(190).

ii. Huurrecht in het gemeenschappelijk vermogen resp. de onverdeeldheid

69. Behoort het huurrecht tot het gemeenschappelijk vermogen (bij gemeenschapsstelsels) of tot de onverdeeldheid (bij een stelsel van scheiding der goederen) tussen de echtgenoten, dan maakt het vanaf de ontbinding van het huwelijk deel uit van de te vereffenen en te verdelen massa(191).

Bij ontbinding van het stelsel krijgt de langstlevende de volle eigendom van de helft van het gemeenschappelijk vermogen of van de onverdeeldheid, en, op grond van het erfrecht, minstens het vruchtgebruik op de andere helft (behoudens indien van de gemeenschappelijke verdelingswijze werd afgeweken door beschermingsmaatregelen in te lassen in het huwelijkscontract (bijv. artt. 1461-1464 B.W.), en behoudens onterving). Bovendien voorziet artikel 1446 B.W. in de

(187) Volledige onterving van een echtgenoot (incl. reserve) is mogelijk als voldaan is aan de voorwaarden van art. 915bis § 3 B.W.: zes maanden feitelijke scheiding op de dag van het overlijden, een ontvend testament werd opgesteld en de erfflater heeft voor zijn overlijden bij gerechtelijke akte als eiser of als verweerder een afzonderlijk verblijf gevorderd (waarna de echtgenoten niet meer zijn gaan samenwonen). Bovendien heeft de wetgever recent, door middel van de zgn. wet Valkeniers (Wet 22 april 2003 tot wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in verband met het erfrecht van de langstlevende echtgenoot, *B.S.* 25 mei 2003, 28223-28224) een bijkomende mogelijkheid van volledige onterving gecreëerd, door het inlassen van een artikel 915bis § 5 B.W. Voor meer daarover, hierna nr. 89.

(188) Vruchtgebruik op het eigen vermogen en op de helft van het gemeenschappelijk vermogen indien de langstlevende opkomt samen met afstammelingen, vruchtgebruik op het eigen vermogen en volle eigendom van de ganse gemeenschap indien de langstlevende opkomt met andere erfgerechtigden, en volle eigendom van het eigen vermogen en volle eigendom van het eigen vermogen van de *decurus* zo de langstlevende de enige erfgenaam is (art. 745bis § 1 B.W.).

(189) A. VERBEKE, *Belgisch erfrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2003, tweede herziene uitgave, 35-40 en M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, 296-297.

(190) P. DELNOY, „Le régime successoral du logement familial”, in P. DELNOY, Y.-H. LELEU en E. VIEUJEAN (eds.), *Le logement familial*, Diegem, Kluwer, 1999, 284.

(191) L. RAUCENT, *Les Régimes Matrimoniaux*, nr. 109 en E. VIEUJEAN, „Protection du logement principal de la famille contre le conjoint”, 82, nr. 47.

mogelijkheid van een preferentiële toedeling van de gezinswoning aan de langstlevende echtgenoot (zie hierna nr. 83 e.v.).

70. Pas na de vereffening-verdeling van de gemeenschap, respectievelijk de onverdeeldheid, blijkt welke bestanddelen de langstlevende effectief in volle eigendom dan wel in vruchtgebruik ontvangt(192). Daarbij dient te worden opgemerkt dat de erfgenamen en de langstlevende echtgenoot in de praktijk vaak in onverdeeldheid blijven, en er slechts tot vereffening-verdeling van deze onverdeeldheid wordt overgegaan na het overlijden van de langstlevende. De echtgenoot-medehuurder zet de huurovereenkomst *de facto* meestal voort.

71. Wordt er toch overgegaan tot de verdeling, en wordt het huurrecht in de kavel van de langstlevende gelegd, dan verkrijgt deze het in volle eigendom(193). In dat geval valt het huurrecht niet in de nalatenschap van de decujus en dient bijgevolg geen opdeling te worden gemaakt tussen de naakte eigendom en het vruchtgebruik ervan.

Wordt het huurrecht daarentegen in de kavel van de eerststervende gelegd, dan valt het integraal in diens nalatenschap. Bijgevolg zal, net als in het geval dat het huurrecht eigen was aan de eerststervende, de naakte eigendom ervan aan de erfgenamen toekomen, terwijl de langstlevende een recht van vruchtgebruik op het huurrecht verworft(194). Als vruchtgebruiker is de langstlevende verzekerd van het bewoningsrecht van de gezinswoning, onder dezelfde modaliteiten als de decujus.

c. Eerste tussenconclusie

72. Het bewoningsrecht van de gehuurde gezinswoning voor de langstlevende echtgenoot blijkt in het Belgische recht aldus, weze het vrij omslachtig, in zekere mate gewaarborgd (zie ook hierna nr. 82 e.v. inzake de extra beschermingsmechanismen voor de langstlevende). *Ab intestato* verkrijgt de langstlevende immers in beginsel minstens het vruchtgebruik van het huurrecht, in sommige gevallen zelfs de volle eigendom. Deze bescherming is, in tegenstelling tot in Nederland en Frankrijk, niet gestoeld op een specifieke wettelijke

(192) M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*, 309, 460.

(193) Zo zal het mogelijk zijn dat de eerststervende de enige contractuele huurder was, en zijn echtgenote krachtens huwelijksvermogensrecht volle eigenaar wordt van het huurrecht.

(194) Dit zou kunnen leiden tot het vreemde resultaat dat een echtgenoot die de huurovereenkomst heeft mede-ondertekend nu enkel een recht van vruchtgebruik bezit op het huurrecht.

bescherming, doch enkel op de gezamenlijke werking van het huwelijksvermogensrecht en het erfrecht(195).

d. Frans recht: exclusief recht op huur

73. In Frankrijk maakte de langstlevende echtgenoot onlangs promotie(196). Niet enkel de erfaanspraken werden opgewaardeerd, ook de rechten van de langstlevende echtgenoot op de gezinswoning die hij op het ogenblik van het overlijden heeft als eigenaar, huurder, of gewoon als echtgenoot werden versterkt.

74. In Frankrijk ontstaat, zoals hoger aangegeven, ‘*une sorte d’indivision forcée*’ tussen de echtgenoten indien de gezinswoning in een gehuurd goed gevestigd is (art. 1751, alinea 1 C.c.). Het betrof, aldus bepaalde auteurs, evenwel geen echte onverdeeldheid, aangezien noch de echtscheiding, noch het overlijden een einde maakte aan deze medehuur(197). De cotitulariteit werd voortgezet door de erfgenamen van de overleden echtgenoot en de langstlevende echtgenoot(198). De erfgenamen en de langstlevende echtgenoot werden bijgevolg samen titularis van het huurrecht(199).

Deze vroeger tussen de erfgenamen en de langstlevende echtgenoot bestaande onverdeeldheid, die aan de basis lag van vele discussies, is thans verleden tijd(200). Met de wet van 3 december 2001 werden de

(195) Wel bevatte het wetsontwerp van 24 oktober 1973 tot wijziging van het erfrecht van de langstlevende echtgenoot (*Parl. St. Senaat*, 1973-1974, nr. 30), dat aan de basis lag van de Wet van 14 mei 1981, voorstellen ter bescherming van het huurrecht op de gezinswoning. De parlementaire voorbereiding stelde met betrekking tot het vruchtgebruik op preferentiële goederen dat er geen aarzeling bestond dat de huurrechten verbonden aan de echtelijke woning door de langstlevende in eigen naam voortgezet kunnen worden, in de mate waarin zij vóór het overlijden bestonden (*Parl. St. Senaat*, 1973-1974, nr. 30, 18). Zie het voorgestelde artikel 745bis § 6 (*Parl. St. Senaat*, 1973-1974, nr. 30, 39-40, art. 7 van het voorstel). Om onduidelijke redenen werd in de Wet van 14 mei 1981 de bescherming van de gehuurde gezinswoning niet uitdrukkelijk opgenomen.

(196) L. 2001-1135 van 3 december 2001 „relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultes et modernisant diverses dispositions de droit successoral”, *Journal officiel* 4 december 2001.

(197) Ph. MALAURIE, *o.c.*, 65, nr. 77.

(198) Zoals gezegd stelt bepaalde Belgische rechtsleer in gelijkaardige zin dat de langstlevende zijn onverdeeld aandeel in het huurrecht behoudt, omdat door het overlijden van één echtgenoot de gezinswoning niet ophoudt te bestaan. De huurrechten en -plichten vallen dan voor de helft in de nalatenschap van de echtgenoot-oorspronkelijke huurder. Zie daarvoor hiervoor, nr. 65.

(199) De langstlevende echtgenoot (evenals elke andere erfgenaam) kon naar aanleiding van de verdeling evenwel ‘*l’attribution préférentielle*’ vragen van het huurrecht op het gebouw dat hem effectief tot woongelegenheid diende, op voorwaarde dat hij daar zijn verblijf had op het ogenblik van het overlijden (art. 832, al. 6 C.c.) Ph. MALAURIE, *o.c.*, 65-66, nr. 77.

(200) Vgl. F. COLLART DUTILLEUL en Ph. DELEBECQUE, *Contrats civils et commerciaux*, Parijs, Dalloz, 2002, 386, nr. 456.

rechten van de langstlevende versterkt. Voortaan beschikt hij, overeenkomstig het gewijzigde artikel 1751 C.c., na het overlijden van de andere echtgenoot over een exclusief recht op huur van de gezinswoning. Daartoe werd artikel 1751 C.c. aangevuld met een nieuw lid: „*En cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément*”. De langstlevende wordt prioritair. Slechts indien hij afziet van zijn recht, herwinnen de erfgenamen hun rechten(201). Het erfrecht is bijgevolg subsidiair aan het huurrecht.

75. Is artikel 1751 C.c. niet van toepassing, dan kent artikel 14 van de wet van 6 juli 1989 een recht op voortzetting toe aan welbepaalde bewoners van de gehuurde woning ingeval de huurder weggaat of komt te overlijden. Ook aan de langstlevende echtgenoot die geen cotitularis was van de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 1751 C.c. (bijvoorbeeld omdat ze er nooit gezamenlijk verbleven hadden), kan de huurovereenkomst worden overgedragen. Op grond van artikel 14 van de wet van 6 juli 1989 krijgt hij rechtstreeks het recht op huur(202).

e. Nederlands recht: voortzettingstelsel

76. In het Nederlandse huwelijksgoederenrecht bestaat het wettelijk stelsel uit een gemeenschap van ‘alle vermogensbestanddelen’ (een algehele gemeenschap). De gemeenschap van goederen, een vermogensrechtelijke rechtsband tussen de echtgenoten, verenigt nagenoeg alle goederen van beide echtgenoten tot een bijzondere gemeenschap (artikel 1:94, lid 1 B.W.).

Wat de toedeling van de gemeenschapsgoederen betreft, wordt bij vereffening-verdeling evenwel een gradatie gemaakt in functie van de bijzondere verknoctheid aan een van de echtgenoten (artikel 1:94, lid 3 B.W.). Zo zijn er goederen waarop, ondanks het feit dat ze deel

(201) Zij kunnen de preferentiële toewijzing van het goed vragen: artikel 832, alinea 7 C.c. Vgl. B. VIAL-PEDROLETTI, „Les nouveaux droits privilégiés du conjoint survivant sur le logement familial”, *Loyers et Copropriété* 2002, 6.

(202) B. VIAL-PEDROLETTI, „Les nouveaux droits privilégiés du conjoint survivant sur le logement familial”, *Loyers et copropriété* 2002, afl. 2, 5. De rechtsleer wijst erop dat artikel 14 van de wet van 6 juli 1989 verwarring zaait door te bepalen dat „*le bail continue au profit du conjoint survivant sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du Code Civil*”. Het eigene aan de hierboven beschreven anomale nalatenschap was precies dat het recht op huur wordt onttrokken aan de te verdelen massa. Men kan uiteraard niet tegelijk bepalen dat het recht op huur rechtstreeks naar de langstlevende echtgenoot gaat en deze tegelijk een recht op preferentiële toewijzing heeft. Zie M. GRIMALDI, *Droit civil. Successions*, in *Manuels Juris Classeur*, Parijs, Litec, 2001, 257, nr. 263.

uitmaken van de gemeenschap, slechts één echtgenoot aanspraak kan maken bij de toebedeling ervan naar aanleiding van de verdeling. Tot deze goederen behoren o.m. de persoonlijke rechten van gebruik, bijvoorbeeld op basis van een huurovereenkomst verkregen. De toebedeling vindt plaats aan degene die het recht heeft verworven, met name de echtgenoot-contractuele huurder(203).

77. Ingevolge de rechtspraak van de Hoge Raad(204) paste de wetgever in een eerste tranche (1966) de Huurwet aan(205). Ingeval de huurovereenkomst door overlijden werd beëindigd ingevolge een beding afwijkend van artikel 7:299 B.W.(206) (oud art. 1611 B.W.), en het een woning betrof, gold voortaan een huurbescherming voor onder meer de langstlevende echtgenoot. Een aanpassing inzake de huur van woonruimte volgde in 1979(207).

Sindsdien wordt — op grond van artikel 7:266, lid 1 B.W. — de echtgenoot van rechtswege medehuurder(208) van de echtelijke huurwoning zodra en zolang hij daarin zijn hoofdverblijf heeft, ongeacht of de huurovereenkomst vóór dan wel na het aangaan van het huwelijk is gesloten(209).

78. De hoedanigheid van medehuurder brengt een bijzonder statuut met zich mee. Zo organiseert artikel 7:268, lid 1 B.W. (oud art. 1623i B.W.) de bescherming van de medehuurder ingeval van overlijden van de echtgenoot-contractuele huurder. De medehuurder (i.e. doorgaans de langstlevende echtgenoot of geregistreeerde partner) krijgt op grond van dat artikel het recht de huurovereenkomst verder te zet-

(203) KLAASSEN-EGGENS, *Huwelijksgoederen- en erfrecht, eerste gedeelte: Huwelijksgoederenrecht*, Deventer, W.E.J. Tjeenk-Willink, 1999, 95.

(204) H.R. 13 november 1964, *NJ* 1965, 1, noot D.J.V.

(205) Zie A. BOCKWINKEL, *Huurbescherming bij woonruimte, Verkenningen*, Deventer, Kluwer, 1991, 167.

(206) Dit artikel stelt bij analogie met artikel 1742 Belgisch B.W. dat het overlijden van de huurder geen einde maakt aan de huurovereenkomst.

(207) Zie M.W.E. KOOPMAN, „Einde huwelijk, einde huur?“, *W.P.N.R.* 1977, nr. 5387, p. 242 e.v. en nr. 5388, p. 257 e.v. Zie ook P. ABAS, S. RUEB en C.J.H. BRUNNER, *o.c.*, 192, nr. 181.

(208) Op grond van artikel 7:267 B.W. (oud artikel 1623h B.W.) kunnen nochtans ook anderen dan de langstlevende echtgenoot de hoedanigheid van medehuurder verwerven (al gebeurt dat in tegenstelling tot de echtgenoot niet van rechtswege), op voorwaarde dat zij ten minste twee jaar in de woonruimte hun hoofdverblijf hebben en met de huurder (i.e. diegene die de overeenkomst aanging) een gemeenschappelijke huishouding (zie recent over dit begrip F.T. OLDENHUIS, H.J. ROSSEL, A.M. KLOOSTERMAN, D.P.C.M. HELLEGERS en J.P. VAN STEMPVOORT, *o.c.*, 168 e.v.) hebben. De huurder en aspirant-medehuurder dienen daartoe een gezamenlijk verzoek te richten aan de verhuurder. Met deze bepaling beoogt de wetgever degene die met de huurder in een niet-huwelijkse relatie samenleeft te beschermen.

(209) Vgl. artikel 215 B.W.

ten(210). Indien de huurder enkel zijn echtgenoot-medehuurder achterlaat, wordt de huur dus door die laatste als integrale en exclusieve huurder voortgezet.

Artikel 7:268, lid 1 B.W. biedt een krachtige bescherming aan de medehuurder. Hij zet de huurovereenkomst voort zonder hiertoe ook maar iets te hoeven ondernemen. De voortzetting geschiedt door het loutere feit van het overlijden van de huurder. De medehuurder zet de huurovereenkomst overigens voort zonder enige beperking in de tijd(211), al heeft hij uiteraard de mogelijkheid de overeenkomst op te zeggen (binnen een termijn van zes maanden na het overlijden). Dit opzeggingsrecht komt de medehuurder niet slechts toe wanneer hij niet tevens partij bij het huurcontract was, maar ook wanneer hij zelf partij is. Deze laatste hoedanigheid wordt dan achtergesteld op de eerste(212).

79. De Nederlandse wetgever schafte daarenboven de werking van het erfrecht ten aanzien van de huurrechten vrijwel geheel af. Het erfrecht treedt slechts subsidiair in werking, met name indien er geen voortzetters in de zin van art. 7:268 B.W. zijn.

f. Tweede tussenconclusie

80. In het Belgische recht heeft de langstlevende echtgenoot, die door de combinatie van het huwelijksvermogensrecht en het erfrecht, *ab intestato* minstens het vruchtgebruik van het recht op huur krijgt, het

(210) Vgl. artikel 4:28 B.W. waarin de echtgenoot een recht krijgt op voortgezet gebruik van de woning en de inboedel jegens de erfgenamen gedurende zes maanden. Vgl. KLAASSEN-EGGENS, *Huwelijksgoederen- en erfrecht, tweede gedeelte: Erfrecht*, Deventer, Kluwer, 2002, 371, nr. 633. In verband met het voortgezet gebruik van de woning en de inboedel in de hypotheek na echtscheiding: zie artikel 1:165 B.W. en hierna, nr. 108, voetnoot 276 en nr. 114.

(211) Voor een langstlevende partner, niet de echtgenoot die medehuurder is o.g.v. artikel 7:266 B.W. en evenmin een medehuurder op grond van artikel 7:267 B.W. (zie voetnoot 206), bestaat toch de mogelijkheid de huurovereenkomst voort te zetten na het overlijden van de partner-contractuele huurder, op voorwaarde dat hij met de erflater tot zijn dood een gemeenschappelijke huishouding hadden. Net deze laatste categorie zal immers bij ontbreken van een uiterste wil van de erflater gevaar lopen de woning te moeten verlaten. Dergelijke voortzetting is evenwel beperkt tot 6 maanden (art. 7:268, lid 2 B.W.), waarbinnen hij een verzoek tot voortzetting kan instellen om ook na verloop van zes maanden de huur voort te zetten. Zie P. ABAS, S. RUEB en C.J.H. BRUNNER, *o.c.*, 193 e.v., nr. 182A e.v. en F.T. OLDENHUIS, H.J. ROSSEL, A.M. KLOOSTERMAN, D.P.C.M. HELLEGERS en J.P. VAN STEMPVOORT, *o.c.*, 180. Recent oordeelde de Hoge Raad overigens dat dit artikel het initiatief bij de huurder legt en geen waarschuwingsplicht van de verhuurder meebrengt. Het is bijgevolg niet onaanvaardbaar dat de verhuurder de termijn willens en wetens laat verstrijken met het doel van de huurder af te komen (H.R. 21 maart 2003, *RvdW* 2003, 59).

(212) P. ABAS, S. RUEB en C.J.H. BRUNNER, *o.c.*, 193, nr. 182 en de aldaar geciteerde rechtspraak (Ktg. Leeuwarden 10 april 1986, *Praktijkids* 1986, nr. 2554): de positie van de weduwe die het contract zelf heeft ondertekend is feitelijk immers dezelfde als die van de medehuurder die zulks niet heeft gedaan.

bewoningsrecht van de gehuurde gezinswoning. Aldus wordt het behoud van de gezinswoning, zij het op onrechtstreekse en vrij omslachtige wijze, aan de langstlevende gewaarborgd.

De Franse en Nederlandse wetgever hebben daarentegen de problematische situatie van de echtgenoot-medehuurder explicieter erkend, en buiten het huwelijksvermogensrecht en erfrecht om (met name in het huurrecht) de nodige maatregelen getroffen. Hoewel de concrete regelgeving in beide landen verschilt, is het resultaat *de facto* gelijkwaardig: de langstlevende echtgenoot zet de huurovereenkomst exclusief en integraal verder.

Door de vele wetwijzigingen in de materie is het Franse recht evenwel relatief onoverzichtelijk geworden. Een aantal regels is in tegenspraak met elkaar. Met de wet van 2001 tracht de Franse wetgever aan dit euvel tegemoet te komen.

81. Het verdient aanbeveling in het Belgische recht de regeling van artikel 215 § 2 B.W. aan te passen (onder meer inzake het onduidelijke toepassingsgebied; zie hiervoor nr. 24 e.v.) en te incorporeren in het huurrecht, teneinde de huidige — omslachtige — manier van beschermen achterwege te laten. Het huwelijksvermogensrechtelijke stelsel (met de daarbij gepaard gaande kwalificatie) evenmin als het erfrecht zou enige invloed mogen hebben op het recht van de langstlevende in zijn vertrouwde omgeving te blijven. Een duidelijke en uniforme regeling dringt zich op.

2. Huwelijk — extra bescherming voor de langstlevende echtgenoot

82. Ingeval de partners gehuwd zijn, wordt, na het overlijden van één van hen, in een aantal gevallen het genot van de gezinswoning door bijzondere wetsbepalingen aan de langstlevende echtgenoot gegarandeerd. De langstlevende is immers de eerste en voornaamste partij die bepaalde aanspraken kan doen gelden ten aanzien van het vermogen van de overledene, of althans ten aanzien van een bepaald deel ervan(213).

Terwijl artikel 215 B.W. niet langer van toepassing is, treden de artikelen 1446 B.W. en 915*bis* B.W. in werking. Deze artikelen

(213) Met Verbeke noemen we dit het primaat van de langstlevende echtgenoot (A. VERBEKE, „De legitieme ontbloot of dood? Leve de echtgenoot!”, in *Ars Notariatus*, Deventer, Kluwer, 2002, tweede herziene uitgave, p. 59, nr. 97). Hierna is enkel de hypothese van vermogensaanspraken na *overlijden* aan de orde.

verlenen aan de langstlevende echtgenoot respectievelijk een recht van preferentiële toewijzing en een preferentieel vruchtgebruik(214).

a. Preferentiële toewijzing van het huurrecht

83. Dat de gezinswoning ook in dit stadium een belangrijk gegeven vormt, blijkt onder meer uit de bijzondere regeling inzake de preferentiële toedeling daarvan(215). Artikel 1446 B.W. bepaalt dat ingeval het wettelijk stelsel eindigt door het overlijden van één der echtgenoten, de langstlevende zich bij voorrang een van de onroerende goederen die tot gezinswoning dient, samen met de aldaar aanwezige huisraad, kan doen toewijzen(216). Dit voorkeurrecht komt van rechtswege aan de langstlevende toe(217). Artikel 1446 B.W. strekt immers niet zozeer tot de bescherming van de gezinswoning, maar van het levenskader van de langstlevende echtgenoot(218). Deze techniek van preferentiële toewijzing bewerkstelligt dat één van de echtgenoten (hier de langstlevende) specifieke goederen uit de verdeelbare massa bij voorkeur ontvangt. Er wordt afgeweken van de verdeling in natura in het kader van de vereffening-verdeling van de huwgemeenschap, doch niet van de verdeling bij helften. De huwelijkse solidariteit tussen echtgenoten vormt de grondslag voor dergelijk voorkeurrecht(219).

84. De vraag rijst evenwel of preferentiële toewijzing van een *huurrecht* op het goed dat als gezinswoning dient überhaupt mogelijk is. Dient de gezinswoning met andere woorden in eigendom (of voorwerp van een ander zakelijk recht) van de echtgenoten te zijn, of

(214) Zie hierover H. CASMAN, „Artikel 215 B.W.”, I.4-5.

(215) Voor een uitgebreide studie zie Y.-H. LELEU, „L’attribution préférentielle du logement familial” in P. DELNOY, Y.-H. LELEU en E. VIEUJEAN (eds.), *Le logement familial*, Diegem, Kluwer, 1999 (verder geciteerd als Y.-H. LELEU, „L’attribution préférentielle du logement familial”), 209-238.

(216) In tegenstelling tot artikel 215 B.W. en artikel 915*bis* B.W. spreekt artikel 1446 B.W. niet over de voornaamste gezinswoning, maar gewoon over ‘gezinswoning’, zodat de langstlevende zich ook een tweede woning bij voorrang kan laten toewijzen. Zie hieromtrent W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 240, nr. 494.

(217) H. CASMAN, „Verdeling” in H. CASMAN en M. VAN LOOK, *Huwelijksvermogensrecht*, Mechelen, Kluwer, 1997 (hierna H. CASMAN, „Verdeling”), III.20-4. Dit in tegenstelling tot preferentiële toewijzing bij echtscheiding, waar het de rechtbank is die bij betwisting zal beslissen „met inachtneming van de maatschappelijke en gezinsbelangen die erbij betrokken zijn en van de vergoedings- of vorderingsrechten van de andere echtgenoot” (art. 1447 B.W., zie hierna nr. 112). Beide echtgenoten kunnen in geval van echtscheiding immers de preferentiële toewijzing vorderen.

(218) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1985, 376, nr. 48.

(219) Vgl. A. VERBEKE, *Goederenverdeling bij echtscheiding*, Antwerpen, Maklu, 1994, 209-210.

volstaat het dat een bepaald goed tot gezinswoning diende, ongeacht of die woning in eigendom dan wel gehuurd is?

De wet voorziet niet uitdrukkelijk in een regeling inzake de toewijzing van het recht op de huur van de voornaamste woning. De afwezigheid van dergelijke regeling lijkt in tegenspraak met het persoonlijk belang van de overlevende echtgenoot. De wettekst verzet zich evenwel niet tegen de preferentiële toewijzing van het recht op huur(220). Op grond van het beginsel „*qui peut le plus, peut le moins*” kan worden verdedigd dat preferentiële toewijzing van het huurrecht mogelijk is. Strikt genomen gaat het hier overigens eveneens om de toewijzing van het eigendomsrecht, met name het eigendomsrecht op het recht op huur van de gezinswoning.

85. Traditioneel wordt gesteld dat preferentiële toewijzing slechts mogelijk is voor goederen die tot het gemeenschappelijke vermogen behoren(221). Preferentiële toewijzing betreft de verdeling van gemeenschapsgoederen in het gemeenschapstelsel en slaat dan ook alleen op goederen die behoren tot het gemeenschappelijke vermogen. Preferentiële toewijzing kan bijgevolg niet worden gebruikt om de gezinswoning, die een eigen goed van de andere echtgenoot is, over te nemen(222). De preferentiële toewijzing is via artikel 1451 B.W. overigens van toepassing op alle gemeenschapstelsels, voor zover daaraan in het huwelijkscontract niet wordt verzaakt(223).

Preferentiële toewijzing zou met andere woorden volledig uitgesloten zijn in een stelsel van scheiding van goederen(224), zelfs wat onverdeelde goederen betreft(225). Deze opvatting is o.i. te beperkt.

(220) Zie X., noot onder Parijs 26 mei 1983, *Rec. Gén. Enr. Not.* 1985, 83: „*Rien ne s'oppose, semble-t-il, à ce que cette disposition (1446 B.W.) soit étendue au droit au bail visé à l'article 215 § 2*”.

(221) H. CASMAN, „Verdeling”, III. 20.-9 en J. GERLO, *o.c.*, 234, nr. 452.

(222) J.-L. SNIJERS, „De toewijzing van de preferentiële goederen” in W. PINTENS en F. BUYSSENS (eds.), *Vereffening-verdeling van het huwelijksvermogen*, Antwerpen, Maklu, 1993, 131, nr. 210; Y.-H. LELEU, „L'attribution préférentielle du logement familial”, 210; Rb. Dendermonde 5 februari 1981, *J.T.* 1981, 329; Rb. Luik 28 februari 1994, *Rev. Trim. Dr. Fam.* 1984, 82 en Brussel 6 september 1995, *Div. Act.* 1996, 140.

(223) S. MOSSELMANS, „Het recht van preferentiële toewijzing overeenkomstig art. 1477 B.W. ten voordele van echtgenoten, vóór 28 september 1976 gehuwd onder een bedongen gemeenschapstelsel”, *R.W.* 1997-98, 405, nr. 7 en Y.-H. LELEU, „L'attribution préférentielle du logement familial”, 210. Zie Rb. Brussel 12 september 1989, *Pas.* 1990, III, 27 en Gent 4 november 1994, *A.J.T.* 1994-95, 483 voor preferentiële toewijzing bij een algehele gemeenschap van goederen en Gent 11 maart 1996, *R.W.* 1997-98, 401 voor een bedongen gemeenschap van aanwinsten.

(224) Rb. Brussel 25 juni 1991, *T. Not.* 1993, 118; Brussel 4 juni 1992, *R.W.* 1992-93, 261 en Bergen 3 mei 1995, *J.T.* 1996, 52.

(225) Gent 11 maart 1996, *R.W.* 1997-1998, 401, noot S. MOSSELMANS.

Artikel 1446 B.W. kan immers worden ingeroepen in een stelsel van scheiding der goederen(226), waaraan conventioneel een gemeenschappelijk vermogen werd toegevoegd. Cruciaal hierbij is dat het gaat om een toegevoegd *intern* gemeenschappelijk vermogen (TIGV), hetgeen betekent dat dit vermogen in de relatie tussen echtgenoten een gemeenschappelijk vermogen is, doch dat het een onverdeeldheid is ten aanzien van derden. Indien de partijen geen bijzondere regeling hebben opgenomen, dan werken de regels van het wettelijk stelsel suppletief ten aanzien van de conventionele gemeenschap(227). Ingevolge artikel 1451 B.W. kan preferentiële toewijzing bijgevolg ook voor een TIGV worden ingeroepen(228). Bovendien is het ook mogelijk dat echtgenoten in het huwelijkscontract van scheiding der goederen een conventionele preferentiële toewijzing bedingen.

Een van de legistische doelstellingen van de preferentiële toewijzing van de gezinswoning was overigens het verzekeren van het levenskader van het gezin. Het overlijden van één van de echtgenoten mag niet tot gevolg hebben dat de langstlevende uit zijn traditionele woonomgeving wordt verdreven.

Hoewel deze doelstelling geen verband houdt met het vermogensrechtelijk statuut van de gezinswoning, werd de regeling inzake preferentiële toewijzing niettemin ingelast in de bepalingen betreffende de verdeling van het gemeenschappelijk vermogen. Toewijzing bij voorrang is immers een bijzondere wijze van uitoefening van het recht om uit onverdeeldheid te treden, dat voortvloeit uit het mede-eigendomsrecht van de betrokken partijen(229).

86. Het problematische karakter van het koppelen van de wettelijke bescherming aan het wettelijk regime wordt geïllustreerd door de aanpassingen die aan de regeling van de preferentiële toewijzing werden aanbracht door de wet tot toewijzing van de gezinswoning aan de echtgenoot of aan de wettelijk samenwonende die het slacht-

(226) Omtrent wat wij onder een *stelsel* van scheiding der goederen verstaan, zie hiervoor nr. 57.

(227) Zie A. VERBEKE, „Het huwelijkscontract van scheiding van goederen. Pleidooi voor een ‘warme uitsluiting’” in K.F.B.N. (ed.), *Evolutie in de huwelijkscontracten*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 143, nr. 76 en A. VERBEKE, „Huwelijkscontracten: scheiding van goederen met toeters en bellen” in *Actualia Familiaal Vermogensrecht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 19, nr. 9 e.v.

(228) Zie A. VERBEKE, „Het huwelijkscontract van scheiding van goederen. Pleidooi voor een ‘warme uitsluiting’” in K.F.B.N. (ed.), *Evolutie in de huwelijkscontracten*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 135-147 en Y.-H. LELEU, „L’attribution préférentielle du logement familial”, 211.

(229) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1985, 377, nr. 48.

offer is van fysieke gewelddaden vanwege zijn partner en tot aanvulling van artikel 410 van het Strafwetboek(230)(231).

Door deze wet wordt de gezinswoning in het kader van dringende voorlopige maatregelen tussen echtgenoten (of wettelijk samenwonenden) toegewezen aan de echtgenoot die het slachtoffer is van fysieke gewelddaden van zijn partner, behalve in geval van uitzonderlijke omstandigheden (wijziging van de artikelen 223 en 1479 B.W.). Op vlak van het primair stelsel worden alle echtgenoten (en wettelijk samenwonenden) op gelijke wijze beschermd.

Wat het secundair stelsel betreft worden daarentegen enkel echtgenoten gehuwd onder een gemeenschapsstelsel beschermd(232). De preferentiële rechten van de mishandelde echtgenote bij echtscheiding worden dus afhankelijk gesteld van het huwelijksvermogensstelsel tussen de echtgenoten. Meerdere parlementsleden(233) en de Raad van State(234) wezen er op dat de beperking van deze regeling tot het wettelijk stelsel om evidente redenen niet gewenst was. Toch werd de regeling niet uitgebreid. Omdat de regels inzake preferentiële toewijzing bij verdeling zagezegd enkel gelden voor de echtgenoten die gehuwd zijn onder het stelsel van gemeenschap van goederen kon het wetsontwerp, naar eigen zeggen, slechts een regeling bieden voor die gevallen.

Mede gelet op de doelstellingen van de wet (o.a. de bescherming van de mishandelde echtgenoot) lijkt het afhankelijk maken van de toepassing ervan aan het huwelijksvermogensstelsel onder hetwelk de echtgenoten zijn gehuwd een onverantwoord verschil in behandeling te installeren(235).

87. Ingevolge hun draagwijdte en de economie van de wet overstijgen de artikelen 1446 en 1447 B.W. o.i. één welbepaald stelsel en horen ze eerder thuis in het primair stelsel, derwijze dat *de lege lata* de toewij-

(230) *B.S.* 12 februari 2003, 7022-7023.

(231) Hoewel deze regeling aansluit bij artikel 1447 B.W., met name de preferentiële toewijzing bij echtscheiding, halen wij dit argument hier aan aangezien het de argumentatie inzake de preferentiële toewijzing kracht bij zet. Voor de preferentiële toewijzing bij echtscheiding, zie hierna, nr. 111.

(232) Zie H. VANBOCKRIJCK, „De wet tot toewijzing van de gezinswoning en tot verzwaring van de strafsancities bij partnergeweld” in P. SENAËVE en F. SWENNEN (eds.), *Personen- en familierecht 2002-2003*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 257-363, nrs. 757-774.

(233) *Parl. St. Kamer*, nr. 1693/6, p. 7, 8, 10, 15 en 25.

(234) *Parl. St. Kamer*, nr. 1693/1, p. 14.

(235) In die zin ook A. VERBEKE, *Knelpunten Familiaal Vermogensrecht 2003*, Brussel, Larcier, 2003, 75 e.v., nr. 73 e.v.

zing bij voorrang eveneens mogelijk moet zijn ingeval de gezinswoning in onverdeeldheid toebehoort aan de (ex-) echtgenoten(236). Ongeacht de conventionele of wettelijke aard van hun huwelijksvermogensrechtelijk stelsel en ongeacht het ogenblik van ontbinding ervan, zouden (ex-) echtgenoten bij de vereffening-verdeling het recht van toewijzing bij voorrang moeten kunnen inroepen(237)(238).

b. Reservatair vruchtgebruik op het huurrecht

88. De vraag rijst bovendien of de hierboven beschreven erfaanspraken op het huurrecht op de gezinswoning aan de langstlevende echtgenoot kunnen worden ontnomen bij testament. Sinds de wet van 14 mei 1981 verwierf de langstlevende een geprivilegieerde positie in het Belgische recht. Hij werd niet alleen een regelmatige en wettelijke erfgenaam (art. 745*bis* B.W.)(239), maar kreeg bovendien een reserve-aanspraak toegekend (art. 915*bis* B.W.)(240).

Deze reserve blijft dezelfde, ongeacht of, en met wie, de langstlevende echtgenoot tot de nalatenschap komt. De langstlevende heeft aldus minstens recht op het vruchtgebruik van de helft van de goederen van de nalatenschap (de zgn. abstracte reserve — zie art. 915*bis* § 1 B.W.). Artikel 915*bis* § 2 B.W. voorziet in een vruchtgebruik over de preferentiële goederen, gevormd door de voornaamste gezinswoning en de daarin aanwezige huisraad (de zgn. concrete reserve).

(236) Gent 4 november 1994, *A.J.T.* 1994-95, 484, met goedkeurende noot van J. Gerlo (die de preferentiële toewijzing m.b.t. een goed dat uitsluitend eigendom is van de andere echtgenoot verdedigt) en Gent 11 maart 1996, *R.W.* 1997-98, 401.

(237) J. GERLO, „Recht van toewijzing bij voorrang en overgangsrecht”, (noot onder Gent 4 november 1994), *A.J.T.* 1994-95, 484, nr. 3; A. VERBEKE, *Knelpunten Familiaal Vermogensrecht 2003*, Brussel, Larcier, 2003, 74, nr. 69, voetnoot 90. *Contra* S. MOSSELMANS, *o.c.*, 405, nr. 7 en J.-L. SNYERS, *o.c.*, 131, nr. 210.

(238) Dat de afwezigheid van een mogelijke preferentiële toewijzing vaak als discriminerend wordt ervaren, moge overigens blijken uit de maar liefst drie prejudiciële vragen waarmee het Arbitragehof in 2003 werd belast. Telkenmale werd aan het Hof gevraagd of de niet-toepasbaarheid van artikel 1447 B.W. (de preferentiële toewijzing na echtscheiding, zie ook hierna, nr. 111) ingevolge het overgangsrecht van de Wet van 14 juli 1976, op echtgenoten gehuwd onder het oude stelsel van gemeenschap beperkt tot de aanwinsten niet discriminerend is. Het Arbitragehof oordeelde echter telkens dat de kwestieuze bepalingen uit het overgangsrecht de toets aan de artikelen 10 en 11 van de grondwet doorstaan. Zie Arbitragehof 22 januari 2003, arrest nr. 7/2003; Arbitragehof 22 juli 2003, arrest nr. 109/2003 en Arbitragehof 24 september 2003, arrest nr. 122/2003, alle te vinden op www.arbitrage.be. Zie hierover I. DE STEFANI en P. DE PAGE, „Le droit transitoire des régimes conventionnels ‘en communauté’ et la Cour d’Arbitrage”, *Rev. not. b.* 2003, 644.

(239) Zoals aangegeven kan hij, als erfgenaam *ab intestato*, een vruchtgebruik op het recht van huur verkrijgen.

(240) Zie o.m. A. VERBEKE, „Het nieuwe erfrecht internationaal gesitueerd”, *WPNR* 2003, nr. 6516, 20.

89. De reserve van de echtgenoot is evenwel relatiever dan de reserve van de bloedverwanten. Eerst en vooral kan de reserve worden ontnomen voor zover voldaan is aan de voorwaarden van art. 915bis § 3 B.W. Echtgenoten die op de dag van het overlijden sinds meer dan zes maanden feitelijk gescheiden leven, en die vóór hun overlijden bij gerechtelijke akte als eiser of als verweerder een afzonderlijk verblijf hebben gevorderd (waarna de echtgenoten niet meer zijn gaan samenwonen), kunnen elkaar bij testament onterven (inclusief van de reserve).

Bovendien heeft de wetgever recent, door middel van de zgn. wet Valkeniers(241) een bijkomende mogelijkheid van onterving gecreëerd, door het inlassen van een artikel 915bis § 5 B.W. Dit artikel bevat een verwijzing naar art. 1388 B.W. ingevolge hetwelk de echtgenoten bij huwelijkscontract of bij wijzigingsakte een regeling kunnen treffen over de rechten die de ene in de nalatenschap van de andere kan uitoefenen. Echtgenoten kunnen elkaar dus in het huwelijkscontract onterven. Het betreft een door de wet toegestaan beding over een niet opengevallen nalatenschap (zie artikel 1130 B.W.). Voorwaarde is wel dat (minstens één van) de echtgenoten op het tijdstip van het opstellen van het betreffende huwelijkscontract of de betreffende wijzigingsakte één of meer afstammelingen(242) heeft die voortkomen uit een andere relatie van voor hun huwelijk. Artikel 1388 B.W. bepaalt evenwel dat deze regeling in geen geval aan de langstlevende het recht van vruchtgebruik kan ontnemen van het onroerend goed dat bij het openvallen van de nalatenschap van de eerststervende het gezin tot voornaamste woning(243) diende en van het daarin aanwezige huisraad. De concrete reserve kan met andere woorden niet conventioneel worden ontnomen(244).

90. Ook in het erfrecht speelt de bescherming van de gezinswoning dus een belangrijke rol. De doelstelling van de (concrete) reserve-regeling (evenals van de beperking opgenomen in artikel 1388 B.W.) is het levenskader van de overlevende echtgenoot te behouden door

(241) Wet van 22 april 2003 tot wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in verband met het erfrecht van de langstlevende echtgenoot, *B.S.* 25 mei 2003, 28223-28224. Zie hierover A. VERBEKE, „Assepoester-erfrecht”, *T. Not.* 2003, 439 e.v.

(242) Ook adoptieve kinderen en hun afstammelingen worden meegerekend.

(243) Terwijl artikel 1446 B.W. spreekt over preferentiële toewijzing van een gezinswoning, sluit de tekst van artikel 915bis B.W. en 1388 B.W. beter aan bij de tekst van artikel 215 B.W.: in dat laatste artikel is sprake van „voornaamste” woning van het gezin.

(244) Wetsvoorstel van 13 juli 2001 tot wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in verband met het erfrecht van de langstlevende echtgenoot, *Parl. St. Kamer*, 50-1353/1, 11 en 12.

hem het genot van de preferentiële goederen te verzekeren(245) (vgl. artt. 1446 en 1447 B.W. inzake het huwelijksvermogensrecht). Aan gezien artikel 915*bis* B.W. complementair is aan artikel 215 B.W.(246), wordt de bescherming van de voornaamste gezinswoning, zoals die bestaat tijdens het leven van de echtgenoten, ook over de dood van één van de echtgenoten heen voortgezet.

91. Hoewel de tekst van artikel 915*bis* B.W. daaromtrent niets precieert, volgt uit de *ratio legis* van dit artikel dat het genot van de preferentiële goederen aan de langstlevende dient te worden verzekerd en zijn reserveaanspraken dienen te worden gehonoreerd telkens het genot op de gezinswoning, weze het in de vorm van huurrechten, in de nalatenschap aanwezig is(247). Een zelfde redenering kan o.i. worden aangehouden wat betreft artikel 1388 B.W.

3. *Uitzonderingen: levenslange woninghuurovereenkomsten en huurovereenkomsten intuitu personae*

a. *Levenslange huur*

92. Hoewel een woninghuurovereenkomst in beginsel voor negen jaar (of minder) wordt gesloten (zie art. 3 § 1 en § 6 W.H.W.), kunnen de partijen evenzeer een overeenkomst voor het leven van de huurder sluiten (art. 3 § 8 W.H.W.). Hiervoor is steeds een geschrift vereist(248), zoniet wordt de overeenkomst geacht voor slechts negen jaar te zijn aangegaan (art. 1 § 1 W.H.W.).

(245) G. BAETEMAN, *T.P.R.* 1985, 377, nr. 50 en M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, 294, nr. 234.

(246) Vergelijk bijvoorbeeld de terminologie in beide artikelen. Zie M. PUELINCKX-COENE, „De grote promotie van de langstlevende echtgenote. Beschouwingen bij de integratie van de wet van 14 mei 1981 in het bestaande recht”, *T.P.R.* 1981, 655-656, nr. 74.

(247) M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, 296-297, nr. 235. In de parlementaire aanloop van artikel 915*bis* B.W. werd overigens overwogen een uitdrukkelijke bepaling inzake het huurrecht op te nemen. Het kan worden betreurd dat de wetgever deze idee niet weerhouden heeft. Zie ook J. GERLO, *o.c.*, 234, nr. 451. *Contra* H. CASMAN en A. VASTERSAVENDTS, *De langstlevende echtgenote. Erfrechtelijke en huwelijksvermogensrechtelijke aspecten*, Antwerpen, Kluwer, 1982, nr. 360, nr. 136 die stellen dat de gelijkheid onder de erfgenamen moet worden geëerbiedigd, en dit niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief, zodat elke medegerechtigde evenveel kansen moet krijgen de huurovereenkomst in zijn kavel te verwerven. Enkel indien de langstlevende echtgenoot (*ab intestato*) het vruchtgebruik heeft op de hele nalatenschap is zij, volgens deze auteurs, als enige gerechtigd de huurovereenkomst voort te zetten.

(248) Tussen de partijen onderling zal een onderhandse akte volstaan, doch voor de tegenwerpelijke aan derden moet de overeenkomst worden overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor (cf. art. 1 Hyp.W.). Een authentieke (notariële) akte is derhalve vereist. Byttemier wijst er evenwel op dat sommige hypotheekbewaarders artikel 1 Hyp.W. letterlijk opvatten en stellen dat een levenslange huurovereenkomst niet noodzakelijk een huur is van langer dan negen jaar waardoor zij soms weigeren de akte over te schrijven, tenzij bepaalde clausules in de overeenkomst worden overgenomen. Zie hierover J. BYTTEBIER, „Topics inzake huur” in A. VERBEKE en J. HERBOTS (eds.), *Themis Contractenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, 66-67.

De uitzonderlijke duur van een levenslang huurcontract wordt gerechtvaardigd door het persoonlijke karakter van de verhoudingen tussen verhuurder en huurder(249). Die persoonlijke band strekt zich evenwel niet uit tot de erfgenamen van de overleden huurder. Partijen kunnen bijgevolg, omwille van het *intuitu personae*-karakter (zie ook hierna nr. 104), niet bedingen dat de huur blijft verder lopen na het overlijden van de huurder(250).

93. Tijdens het leven van de huurder (in de loop van de overeenkomst) kan de verhuurder dergelijke overeenkomst niet opzeggen. Op die manier wordt de huurder beschermd tegen mogelijke opzeggingen door de erfgenamen van de verhuurder(251). De opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder die gelden voor een negenjarige huur (art. 3 § 2-4 W.H.W.) zijn uitgesloten, tenzij de partijen anders bedongen hebben(252). De huurder kan daarentegen de huur te allen tijde opzeggen(253).

94. Een levenslange woninghuur eindigt van rechtswege door het overlijden van de huurder (artikel 3 § 8 W.H.W.). Dit artikel is van dwingende aard, ter bescherming van de verhuurder (en diens erfgenamen). De automatische beëindiging van de overeenkomst volgt, in afwijking van artikel 1742 B.W., uit het *intuitu personae*-karakter van de levenslange huur. Opzegging is niet nodig.

95. Het einde van de huur brengt het einde van de contractuele verplichtingen tussen de partijen met zich mee. Dit impliceert dat de huurder — lees: zijn rechtsverkrijger(s) — het gehuurde goed moet teruggeven (art. 1732 B.W.). De teruggave dient in principe te gebeuren op het ogenblik van de beëindiging van het huurcontract, met name de dag van het overlijden van de huurder. De rechtsleer wees reeds eerder op het gebrek aan realisme van deze visie(254).

(249) Y. MERCHERS, *Les Baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 1998, 99, nr. 95.

(250) Y. MERCHERS, „Duur, opzegging, beëindiging, verlenging” in J. HERBOTS en Y. MERCHERS, *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 80.

(251) *Ibidem*, 79.

(252) Artikel 3 § 8 W.H.W.

(253) In artikel 3 § 8 W.H.W. werd immers geen verwijzing opgenomen naar artikel 3 § 5 W.H.W.: Th. PAPART, „Baux relatifs à la résidence principale” in P. DELNOY, Y.-H. LELEU en E. VIEUJEAN (eds.), *Le logement familial*, Diegem, Kluwer, 1999, 299.

(254) *Ibidem*, 299 en Y. MERCHERS, *Les Baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 1998, 97-98, nr. 94.

96. De vraag rijst wat er bij het eindigen van de huurovereenkomst ingevolge het overlijden van de huurder met eventuele medebewoners zal gebeuren? Eén ding staat vast: door het overlijden is van rechtswege een einde gekomen aan de huur. De erfgenamen, zelfs al wonen zij in het gehuurde goed, kunnen tegenover de verhuurder geen persoonlijk huurrecht opeisen op grond van de geëindigde huur, en kunnen dus worden uitgezet(255). Ook het aanwezige meubilair moet worden verwijderd.

Door het overlijden van de echtgenoot die als enige het huurcontract heeft ondertekend, vervalt het wettelijk huurrecht in hoofde van de andere partner, zodat die zich in geen geval op artikel 215 § 2 B.W. kan beroepen(256). Er komt van rechtswege een einde aan de huurovereenkomst (art. 3 § 8 W.H.W.). Noch het huwelijksvermogensrecht, noch het erfrecht kan in dit geval een oplossing bieden.

97. Artikel 3 § 8 Woninghuurwet blijkt in de praktijk dus onwerkbaar. Ondanks het dwingende karakter van dat artikel, verdient het *de lege lata* aanbeveling het verdere lot van de huurovereenkomst in het contract nader te regelen. Het is belangrijk dat men in de praktijk een goede, solide regeling treft voor de langstlevende echtgenoot. Ondanks hun relatieve nietigheid, kunnen deze bedingen in een aantal gevallen conflicten vermijden.

Rechtszekerheid is evenwel gewenst. De regel van artikel 3 § 8 W.H.W. dient *de lege ferenda* dan ook te worden genuanceerd telkens er sprake is van een wettelijke medehuurder. Aan hem dienen de nodige waarborgen te worden verleend, zodat hij, bij overleven en indien gewenst, de overeenkomst van zijn partner kan voortzetten.

Men zou hiervoor inspiratie kunnen putten uit het Nederlandse recht, alwaar een bijzondere regeling werd uitgewerkt op grond waarvan de overlevende echtgenoot-wettelijk medehuurder de huurovereenkomst als huurder kan voortzetten. De huur van woonruimte kan er overigens niet eindigen door het loutere feit van het overlijden van de huurder (art. 7: 229 B.W.). Elk beding krachtens hetwelk de huurovereen-

(255) Y. MERCHERS, *Les Baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 1998, 125, nr. 161. De verhuurder moet er wel voor zorgen dat de met de overledene huurder samenwonende personen geen persoonlijk huurrecht (of een recht van bezetting ter bede) kunnen opeisen doordat hij gedurende een tijdje duldt dat zij in het gehuurde goed hun (hoofd)verblijfplaats behouden.

(256) *Contra* L. RAUCENT, „La succession ab intestato”, *Rencontres U.C.L./Notariat*, nr. 54; M. VERWILGHEN, „Le logement et la famille en droit belge”, *Ann. Dr.* 1982, 110 en M. VERWILGHEN, „Art. 215 C. civ.” in L. RAUCENT en Y.-H. LELEU (eds.), *Les régimes matrimoniaux*, 1, *Les droits et devoirs des époux*, Brussel, Larcier, 1997, 96, nr. 101.

komst eindigt door het overlijden van de huurder, is van rechtswege nietig(257).

b. Huurovereenkomsten *intuitu personae*

98. De regel dat huurovereenkomsten niet teniet gaan door het overlijden van huurder of verhuurder (art. 1742 B.W.) is slechts van suppletief recht(258). Het staat partijen vrij te bedingen dat de huurovereenkomst zal eindigen ingevolge het overlijden van de huurder(259). Het betreft dan een huurovereenkomst *intuitu personae*(260), waarbij het overlijden (van een van de partijen) is opgenomen als een ontbindende termijn(261).

99. Bepaalde rechtsleer verdedigt dat een (woning)huurovereenkomst betreffende de gezinswoning nooit *intuitu personae* kan worden aangegaan(262). Hoewel daarvoor *de lege lata* geen gegronde argumenten bestaan, lijkt deze stelling ons de *lege ferenda* te moeten worden onderschreven. Men doet er goed aan de mogelijkheid om een huurovereenkomst *intuitu personae* aan te gaan uit te sluiten voor wat de huur van de hoofdverblijfplaats van een echtpaar betreft (zelfs indien het huwelijk zou plaatsvinden ná de inwerkingtreding van het huurcontract), niet alleen om het woonmilieu te beschermen, maar vooral om de woongelegheden te verzekeren.

4. Wettelijke samenwoning

100. De toestand is veel problematischer in geval van wettelijke samenwoning. Terwijl er weliswaar een secundair stelsel bestaat, is er geen sprake van enig intestaatserfrecht.

(257) Artikel 7: 268, lid 8 B.W. Zie ook P. ABAS, S. RUEB en C.J.H. BRUNNER, *o.c.*, 202, nr. 192.

(258) Cass. 11 maart 1948, *Pas.* 1948, I, 165.

(259) Bij gebreke aan een uitdrukkelijk beding dient de rechter uit te maken of de overeenkomst al dan niet *intuitu personae* werd aangegaan. Hij houdt daarbij rekening met de concrete omstandigheden. Het persoonlijke karakter mag slechts worden aanvaard indien de wil van de partijen onbetwistbaar vaststaat. Zie M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*, 310, nr. 465-a.

(260) *Ibidem*, 6, nr. 12.

(261) Dit is een toegelaten ontbindend beding, dat niet mag worden verward met de in artikel 1762bis B.W. verboden ontbindende voorwaarde als sanctie tegen contractuele wanprestatie: H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil*, tome II, nrs. 876 en 895.

(262) M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*, 311, nr. 466bis stellen dat de bescherming van artikel 215 § 2 B.W. ertoe leidt dat het niet mogelijk is om de langstlevende te verhinderen zijn recht op huur in te roepen. Deze rechtsleer lijkt aan te leunen bij deze die stelt dat 215 § 2 B.W. blijft doorwerken na de ontbinding van het huwelijk.

Artikel 215 § 2 B.W. (*jo.* 1477 § 2 B.W.) verschaft de partner-niet-huurder een wettelijk medehuuderschap, doch dat vervalt bij de ontbinding van de wettelijke samenwoning door overlijden. Vanaf dat ogenblik is het primair stelsel niet langer van toepassing, zodat de huurovereenkomst in haar oorspronkelijke modaliteiten herleeft(263).

101. Hoewel tijdens de parlementaire bespreking werd gesteld dat de toepassing van artikel 215 B.W. impliceert dat de langstlevende samenwoner in het gehuurde goed kan blijven(264), lijkt dit standpunt elke wettelijke grondslag te missen(265). De langstlevende wettelijk samenwonende is met andere woorden niet beter beschermd dan een langstlevende samenwonende zonder wettelijk statuut(266).

a. Huur enkel door de eerststervende

102. Indien het huurcontract enkel door de vooroverleden partner werd gesloten, dan heeft de langstlevende geen enkel recht om de gehuurde hoofdwoning te blijven betrekken(267). Het huurrecht valt, bij gebreke aan testament en bij ontstentenis van bijzondere conventionele beschermingsmaatregelen, in de nalatenschap van de eerststervende. De langstlevende wettelijke samenwonende is, gezien de afwezigheid van enig intestaats erfrecht, uiteraard geen wettelijk erfgenaam.

Hij zal ten opzichte van de verhuurder worden beschouwd als een bezetter zonder recht of titel. De verhuurder kan er eventueel mee instemmen dat hij de huurovereenkomst verder zet.

(263) Vgl. K. TOBBACK, *l.c.*, nr. 134 (i.v.m. huwelijk).

(264) *Parl. St. Kamer*, 1997-98, nr. 170/8, 97.

(265) W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VANWINCKELEN, *o.c.*, 370, nr. 772 en J.L. RENCHON, „La régulation par la loi des relations juridiques du couple non marié. Présentation générale de la loi du 23 novembre 1998, in J.L. RENCHON, F. TAINMONT en S. BRAT (eds.), *Le couple non marié à la lumière de la cohabitation légale*, Academia-Bruylant, Louvain-La-Neuve, 2000, 35-36, nr. 33.

(266) Al lijkt er een tendens in de recentere rechtspraak om de bestaande beschermingsinstituten zoveel mogelijk uit te breiden naar samenwoners toe; zie bijvoorbeeld arrest Kartner t/ Oostenrijk van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens van 24 juli 2003, besproken door N. VAN LEUVEN, in *R.W.* 2003-2004, te verschijnen. Zie ook de vrederechter van Charleroi 3 maart 2003, *J.T.* 2004, 101: „*Que dès lors, même si hormis l'engagement formelle initiale du mariage (...) dans leurs normes de vie, leur entourage social, réuni tous les éléments leur permettant de revendiquer un „statut” comparable à celui d'époux, la loi ne nous autorise pas, en l'espace, à admettre pour le défendeur un droit au logement dans la maison qu'il occupe, et sur laquelle il n'a aucune prétention de jouissance à formuler*”. Zie Arbitragehof, 23 januari 2002, *J.L.M.B.*, 2002, 620, opm. D. PIRE, *Div. Act.*, 2002, 43, *Div. Act.*, 2002, 91, noot S. BRAT, *Rev. trim. dr. fam.*, 2002, 710. De wetgever is zich hier schijnbaar van bewust (zie *Parl. St. Kamer* 2002-2003, nr. 50-661 en *Parl. St. Kamer* 2003-2004, nr. 51-846 inzake erfrecht voor samenwonenden).

(267) Behalve in geval van onderhuur of in geval de langstlevende erfgenaam is van de contractuele huurder.

Bovendien heeft de langstlevende partner niet het recht tegen de wil van de erfgenamen in het gehuurde goed te blijven wonen(268). Zij kunnen hem eventueel als bezetter ter bedde in het goed tolereren(269). De langstlevende is met andere woorden overgeleverd aan de *good-will* van de erfgenamen.

b. Huur door beiden

103. Het is echter ook mogelijk dat het recht op huur in de onverdeeldheid tussen de wettelijk samenwonende partners valt. De langstlevende heeft vanaf de ontbinding van de wettelijke samenwoning recht op de volle eigendom van de helft van die onverdeeldheid.

Welke vermogensbestanddelen in zijn kavel terechtkomen, zal slechts bij vereffening-verdeling van de onverdeeldheid duidelijk worden(270). Indien het recht op huur ingevolge de verdeling in de kavel van de langstlevende wordt gelegd, dan wordt deze de enige titularis ervan. Wordt het recht op huur daarentegen in de kavel van de eerststervende gelegd, dan zijn diens erfgenamen de enige titularissen van het huurrecht(271).

C. ONTBINDING VAN HET HUWELIJK DOOR ECHTSCHEIDING

104. Ook ingeval van ontbinding van het huwelijk door echtscheiding rijst de problematiek inzake behoud van de vertrouwde leefomgeving door een van de (ex-) echtgenoten. Elk van de echtgenoten (dus eventueel ook de wettelijk medehuurder) zou op gelijke wijze en ongeacht het huwelijksvermogensrechtelijke stelsel, aanspraak moeten kunnen maken op het behoud van de traditionele levensomgeving. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het garanderen van het woonrecht vóór (dringende voorlopige maatregelen) en tijdens de echtscheidingsprocedure enerzijds, en de definitieve toewijzing van het huurrecht aan één van de echtgenoten na de echtscheiding anderzijds.

(268) J.H. HERBOTS, „Het concubinaat in het verbintenisrecht” in P. SENAËVE (ed.), *Concubinaat. De buitenhuwelijkse tweerelatie*, Leuven, Acco, 1992, 96, nr. 142.

(269) Omtrent bezetting ter bedde: zie J.H. HERBOTS, „Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde” in *Liber amicorum W. van Gerven*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 247.

(270) In afwachting van de verdeling moet aangenomen worden dat de langstlevende de helft van het recht op huur bezit en de erfgenamen van de eerststervende de andere helft (onverdeeldheid van het recht op huur).

(271) Zelfs als het huurcontract door de langstlevende wettelijk samenwonende partner werd medeondertekend.

1. Woonrecht vóór en tijdens de echtscheidingsprocedure

105. Indien één van de echtgenoten grovelijk zijn plichten verzuimt of indien de verstandhouding tussen beiden ernstig is verstoord, kan de vrederechter dringende voorlopige maatregelen bevelen betreffende de persoon en de goederen van de echtgenoten en van de kinderen (zie art. 223 B.W. en ook artikel 1479 B.W. inzake wettelijke samenwoning).

Maatregelen omtrent het betrekken van de gezinswoning staan evenwel los van de vermogensrechtelijke positie van het recht op de gezinswoning. De vrederechter grijpt immers niet in wat het eigendomsrecht (of ander zakelijk recht) op het goed betreft, doch spreekt zich slechts ten voorlopige titel uit over het gebruiksrecht ervan. Zo kan de vrederechter één van de echtgenoten (de medehuuder) toelaten de (door de andere echtgenoot alleen gehuurde) echtelijke verblijfplaats te betrekken, en de echtgenoot-huurder zelfs verbieden deze te betreden (bijv. op straffe van een dwangsom)(272).

106. Eenmaal een echtscheidingsprocedure (of procedure tot scheiding van tafel en bed) aanhangig is, is de vrederechter niet langer bevoegd om dringende voorlopige maatregelen te nemen(273). In geval van een echtscheiding op grond van fout, of op grond van feitelijke scheiding, kan de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg voorlopige maatregelen nemen (art. 1280 Ger.W.)(274). Deze bevoegdheid is vrijwel identiek aan die van de vrederechter krachtens artikel 223 B.W.(275).

107. Al deze maatregelen vervallen evenwel op het ogenblik van het in kracht van gewijsde treden van het echtscheidingsvonnis(276).

(272) Vgl. A. VERBEKE, *Knelpunten Familiaal Vermogensrecht 2003*, Brussel, Larcier, 2003, 70. Zie ook de Wet van 28 januari 2003 tot toewijzing van de gezinswoning aan de echtgenoot of aan de wettelijk samenwonende die het slachtoffer is van fysieke geweldsdaeden vanwege zijn partner en tot aanvulling van artikel 410 van het Strafwetboek, *B.S.* 12 februari 2003.

(273) P. SENAËVE, *Compendium*, III, nr. 1716.

(274) Ook in dit verband dient te worden gewezen op de wijzigingen aangebracht door voornoemde Wet van 28 januari 2003.

(275) P. SENAËVE, *Compendium*, III, nr. 1834 en P. SENAËVE, *Handboek familiaal procesrecht*, Leuven, Acco, 1986, 288, nr. 605 en 294, nr. 620.

(276) Cass. 4 november 1983, *J.T.* 1983, 76 en *R.W.* 1985, 86; P. SENAËVE, *Compendium*, III, nrs. 1844-1845 en P. SENAËVE, *Handboek familiaal procesrecht*, Leuven, Acco, 1986, 306, nr. 644 e.v.

2. Definitieve toewijzing van het huurrecht

108. Aangezien artikel 215 § 2 B.W. niet langer van toepassing is, en de maatregelen op grond van artikel 223 B.W. en 1280 Ger.W. geen uitwerking meer hebben na het in kracht van gewijsde treden van het echtscheidingsvonnis, treedt het gemene recht op dat ogenblik opnieuw ten volle in werking. De ex-echtgenoot-medehuurder kan bijgevolg in een penibele situatie worden gewrongen. Of hij recht heeft op de huurwoning, wordt dan immers weerom afhankelijk van de huwelijksvermogensrechtelijke kwalificatie van het huurrecht.

In het Franse en Nederlandse recht houdt men daarentegen terecht geen rekening met de vermogensrechtelijke kwalificatie van het huurrecht voor wat de uitoefening ervan na de ontbinding van het huwelijk betreft. Zodra het recht op huur onder het toepassingsgebied van artikel 1751 C.c. valt, hebben beide echtgenoten, ingeval van echtscheiding, het recht de exclusieve toewijzing van het huurrecht in rechte te vorderen(277). De rechter maakt bijgevolg een einde aan de co-titulariteit tussen de echtgenoten en wijst het huurrecht toe aan één van hen, *en fonction des intérêts en cause*(278) (art. 1751, al. 2 C.c.). Ook in het Nederlandse recht kan de rechter ingeval van echtscheiding (en naar analogie ook bij scheiding van tafel en bed), los van het huwelijksvermogensrecht, op verzoek van één echtgenoot bepalen wie van hen (uitsluitende) huurder van de woonruimte zal zijn (artikel 7:266, vijfde lid B.W.)(279).

109. In het Belgische recht is de mogelijkheid om na de echtscheiding in het vertrouwde milieu te blijven vertoeven vooralsnog geconditioneerd door de huwelijksvermogensrechtelijke kwalificatie van het huurrecht. Bijgevolg dienen een aantal hypothesen te worden onderscheiden.

(277) PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *o.c.*, 404, nr. 644.

(278) F. COLLART DUTILLEUL en Ph. DELEBECQUE, *Contrats civils et commerciaux*, Parijs, Dalloz, 2002, 386, nr. 456.

(279) Zie daarnaast ook algemeen artikel 165 B.W.: de rechter kan bepalen dat een echtgenoot, ingeval hij op het ogenblik van de inschrijving van de beschikking (inzake de echtscheiding) een woning bewoont die aan de andere echtgenoot uitsluitend of mede toebehoort, of ten gebuike toekomt, jegens die andere echtgenoot bevoegd is de bewoning en het gebruik van de bij de woning en tot de inboedel daarvan behorende zaken gedurende zes maanden na de inschrijving van de beschikking tegen een redelijke vergoeding voort te zetten. Artikel 7: 266 B.W. biedt evenwel een bijzondere bescherming in geval van huurwoningen, waardoor artikel 165 B.W. in grote mate zijn betekenis heeft verloren op dit domein.

a. Huurrecht in het eigen vermogen

110. Valt het recht op huur in het eigen vermogen van één van de echtgenoten (met name de contractuele huurder)(280), dan kan de andere echtgenoot (de medehuurder) daar na de echtscheiding geen aanspraak op maken. Enkel de ex-echtgenoot-contractuele huurder kan op grond van het secundair huwelijksvermogensrecht nog genieten van het huurrecht. Het einde van de huwelijksband impliceert dus een (eventueel abrupt) einde van de bescherming van het woonmilieu van de andere echtgenoot.

Eventueel zou de ex-medehuurder naar de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg kunnen stappen teneinde in kort geding een *voorlopig* bewoningsrecht te bekomen (artikel 584 Ger.W.).

b. Huurrecht in het gemeenschappelijk vermogen of in de onverdeeldheid

111. Valt het recht op huur in het gemeenschappelijk vermogen (dat door de ontbinding van het huwelijk een postcommunautaire onverdeeldheid is geworden) of in de onverdeeldheid (bij scheiding der goederen), dan hebben beide echtgenoten recht op de gehuurde gezinswoning, ongeacht of het huurcontract door één van hen of door beiden werd gesloten(281).

Een mogelijkheid op voortgezette bescherming van het woonmilieu lijkt te liggen besloten in de preferentiële toewijzing van het huurrecht op de gezinswoning. Elk van de echtgenoten kan immers in de loop van de verdeling van het gemeenschappelijk vermogen (intussen de postcommunautaire onverdeeldheid) of de onverdeeldheid (ingeval van scheiding der goederen, zie onze motivering hiervoor nr. 87 e.v.) aan de rechtbank vragen dat de gehuurde gezinswoning hem bij voorrang wordt toegewezen (art. 1447 B.W.).

Dit moet o.i. gelden ongeacht wie de contractuele huurder is. Indien het goed in de gemeenschap of in de onverdeeldheid valt, is het van geen belang of de huurovereenkomst door één dan wel door beide echtgenoten werd ondertekend.

(280) Huur afgesloten voor het sluiten van het huwelijk, huur afgesloten door één echtgenoot ingeval van huwelijk onder het stelsel van scheiding der goederen.

(281) Elke ex-echtgenoot zou overigens van de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in kort geding (art. 584 Ger.W.) het exclusieve genot van de gezinswoning tot aan de verdeling van de postcommunautaire onverdeeldheid resp. de onverdeeldheid kunnen vorderen.

112. Ingeval het huurrecht in het eigen vermogen van één van de echtgenoten valt, bestaat de mogelijkheid van preferentiële toewijzing niet. Hier stopt het verhaal van de bescherming.

3. *Tussenconclusie*

113. Ingeval van echtscheiding (of scheiding van tafel en bed) dient een wettelijke regeling te worden getroffen inzake de gezinswoning. Het is o.i. billijk dat het ‘mede-huurderschap’ van tijdens het huwelijk kan worden omgezet in een ‘enkel-huurderschap’, dat op verzoek van een van de (ex-) echtgenoten door de rechter wordt toegewezen. De rechter moet de mogelijkheid krijgen het huurrecht aan de niet-contractuele huurder toe te wijzen.

114. Daartoe kan ook steun worden gevonden in de ons omringende landen. In het Franse recht speelt artikel 1751, al. 2 C.c., zoals gezegd, een cruciale rol(282). In het Nederlandse recht bestaat de mogelijk het ‘mede-huurderschap’ om te zetten in een ‘enkel-huurderschap’. Eén van de achterliggende gedachten bij de verlening van het medehuurderschap aan de echtgenoot van de huurder is uiteraard hem te beschermen in het woongenot van de voormalige echtelijke woning na echtscheiding(283). Hoewel dat medehuurderschap na echtscheiding tot een einde komt, kan de rechter krachtens artikel 7:266, vijfde lid B.W. ingeval van echtscheiding op verzoek van één echtgenoot bepalen wie van hen (uitsluitend) huurder van de woonruimte zal zijn. Het medehuurderschap van tijdens het huwelijk kan door de rechter dus worden omgezet in een enkel-huurderschap(284), dat bovendien uitwerking heeft tegenover de verhuurder.

De Nederlandse wettelijke regeling is overigens louter gericht op de bescherming van de echtgenoot-medehuurder en ziet niet op de positie van de verhuurder. Deze is gebonden door de uitspraak van de rechter ook al is hij geen partij in de procedure. Relevante veranderingen in verband met het huwelijk of de echtscheiding dienen zelfs niet aan hem te worden meegedeeld opdat hij aan de uitspraak zou zijn

(282) Zie hierover F. TERRÉ, *o.c.*, nr. 042-65.

(283) P. ABAS, S. RUEB en C.J.H. BRUNNER, *o.c.*, 175, nr. 164.

(284) Vgl. J.L.R.A. HUYDECOPER, „Artikel 1623g B.W.” in *Artikelsgewijze commentaar*, www.plaza.daxis.nl die ook deze term hanteert.

gebonden(285). De procedure is duidelijk geschreven voor de echtgenoten, zonder de belangen van de verhuurder mee te wegen. Getuige hiervan ook de opvatting in de rechtsleer die stelt dat artikel 7:267, lid 7 B.W. bij wijze van analogie kan worden toegepast ingeval van contractuele medehuurlers. Het feit dat de verhuurder daardoor een van de huurders kwijtraakt (en misschien zelfs de meest draagkrachtige) speelt geen rol(286).

VI. Conclusie

115. Rechtsvergelijkend valt een tendens op tot bescherming van de positie van de langstlevende of ex-echtgenoot, minstens ten aanzien van de gezinswoning. De centrale gedachte daarbij is de rechten van elke echtgenoot op de gezinswoning veilig te stellen en hem te verzekeren dat de familiale woonst op elk ogenblik (en in het bijzonder bij echtscheiding of overlijden van de andere echtgenoot) kan worden behouden. Het is vanzelfsprekend dat dergelijke regelingen worden uitgebreid tot de gehuurde gezinswoning. Deze evolutie draagt mee bij tot de verwezenlijking van het primaat van de (langstlevende) echtgenoot(287).

116. Tijdens de rit is het behoud van de gehuurde gezinswoning (*c.q.* hoofdwooning van de wettelijk samenwonenden) in het Belgische recht behoorlijk gewaarborgd via artikel 215 § 2 B.W. De toekenning van de hoedanigheid van medehuurler is een goede zaak.

Deze minimale dosis dwingende vermogensrechtelijke solidariteit is evenwel onvoldoende en bovendien onvolmaakt. Artikel 215 B.W. is voor verbetering en verduidelijking vatbaar. Een wetgevend optreden dringt zich op. In elk geval is het zo dat de regeling van art. 215 § 2 B.W. van toepassing moet zijn op elke huurovereenkomst met betrek-

(285) H.R. 11 februari 2000, *NJ* 2000, 261. Zie ook artikel 7: 270a B.W. op grond waarvan degene die de huurovereenkomst voortzet (bijvoorbeeld op grond van art. 7:266 B.W.) de verplichting heeft daarvan mededeling te doen aan de verhuurder. Doet hij dat niet, dan is hij schadevergoeding verschuldigd, doch hij verliest zijn huurrecht niet. Zie hierover F.T. OLDENHUIS, H.J. ROSSEL, A.M. KLOOSTERMAN, D.P.C.M. HELLEGERS en J.P. VAN STEMPVOORT, *o.c.*, 164-165.

(286) F.T. OLDENHUIS, H.J. ROSSEL, A.M. KLOOSTERMAN, D.P.C.M. HELLEGERS en J.P. VAN STEMPVOORT, *o.c.*, 177.

(287) A. VERBEKE, „De legitieme ontbloot of dood? Leve de echtgenoot!”, in *Ars Notariatus*, Deventer, Kluwer, 2002, tweede herziene uitgave, 59, nr. 96 en ook 75, nr. 124.

king tot de gezinswoning, ongeacht wie ze (wanneer dan ook) afsloot. De ruimst mogelijke bescherming dient in elke hypothese te gelden.

117. Wat de bescherming van de gezinswoning op crisismomenten zoals het overlijden of echtscheiding betreft, verkeert het Belgische recht in een eerder belabberde toestand. Indien slechts één van de echtgenoten een (woning)huurovereenkomst afsloot, dan kan de langstlevende, op het ogenblik van het overlijden van de contractuele huurder thans slechts indirect bescherming worden geboden via het complexe samenspel van het huwelijksvermogensrecht en het erfrecht. De reserveregeling speelt daarbij een belangrijke rol.

Sloot die ene echtgenoot een levenslange woninghuurovereenkomst, of een overeenkomst *intuitu personae*, dan is er zelfs helemaal geen mogelijkheid tot bescherming van de leefomgeving van de langstlevende echtgenoot. Van „in de spulletjes laten” is dan geen sprake. Een nuancering van artikel 3 § 8 W.H.W. dringt zich op, telkens er sprake is van een medehuurder. Binnen het kader van de Woninghuurwet zou de mogelijkheid van een *intuitu personae* overeenkomst overigens sowieso moeten worden uitgesloten.

118. Verdergaande dwingende regels zijn aldus noodzakelijk om tussen gehuwden, ongeacht het huwelijkscontract, een billijke regeling te garanderen. In die zin kan worden gepleit voor een upgrading van de artikelen 1446 en 1447 B.W. van secundair huwelijksvermogensrecht naar het primaire stelsel, zodat alle gehuwden, ongeacht hun huwelijksvermogensrechtelijk stelsel, gebruik kunnen maken van een systeem van preferentiële toewijzing van gemeenschappelijke of onverdeelde vermogensbestanddelen na echtscheiding of overlijden.

119. In het Nederlandse en Franse recht werd de huwelijksvermogensrechtelijke kwalificatie, maar vooral de erfrechtelijke bescherming daarentegen terecht secundair gemaakt ten aanzien van andere — wettelijke — regelingen. Voor een dergelijke opvatting valt veel te zeggen.

Al is preferentiële toebedeling (artt. 1446-1447 B.W.) dan reeds de goede weg, de bescherming kan, wat de gehuurde gezinswoning betreft, worden verbeterd door de invoering van een uniform systeem. Er dient te worden afgestapt van bescherming afhankelijk van de huwelijksvermogensrechtelijke kwalificatie van het huurrecht. Het Belgische *huurrecht* heeft in die zin dringend een update nodig ten einde de langstlevende echtgenoot een betere bescherming te verle-

nen. Dat kan o.i. gebeuren door aan de hoedanigheid van medehuuder de nodige gevolgen te koppelen op het ogenblik van het overlijden van de contractuele huurder en door het erfrecht buitenspel te zetten op dit vlak. Men kan daartoe de nodige inspiratie halen in het Nederlandse (waar de langstlevende versterkt uit de strijd komt dankzij de invoering van een wettelijk voortzettingsstelsel; zie art. 7:268) of het Franse recht (via de toekenning van exclusieve rechten op de gehuurde gezinswoning).

120. Ook ingeval van echtscheiding is de toestand problematisch. De huwelijksvermogensrechtelijke kwalificatie van het huurrecht is weerom determinerend voor een eventuele bescherming van het woonmilieu van de ex-echtgenoot-medehuuder. Indien men het woonmilieu van de medehuuder tijdens het huwelijk beschermt, valt niet in te zien waarom hij na echtscheiding niet langer in zijn traditionele leefomgeving kan vertoeven.

De bescherming die in de huidige stand van het recht kan worden geboden is ruim onvoldoende. Een aanpassing naar Nederlands of Frans model, waarbij de gehuurde gezinswoning aan één van beiden (en dus niet noodzakelijk aan de contractuele huurder) kan worden toegewezen door de rechter is een billijke oplossing. Het is billijk dat het ‘mede-huurderschap’ van tijdens het huwelijk kan worden omgezet in een ‘enkel-huurderschap’, dat op verzoek van één van de (ex-) echtgenoten door de rechter wordt toegewezen aan één van hen (in voorkomend geval zelfs aan de medehuuder).

121. Om over de toestand van wettelijke samenwoners nog maar te zwijgen. Het ontbreken van enig erfrecht, gekoppeld aan een vermogensrechtelijk stelsel vergelijkbaar met scheiding van goederen, leidt ertoe dat de samenwonende partner die wettelijk medehuuder is op weinig bescherming kan rekenen ingeval van overlijden van de samenwoner-contractuele huurder, of ingeval van ontbinding van de samenwoning. Ook hier is wetgevend ingrijpen dringend vereist. Op dit vlak zou een gelijkschakeling met de gehuwden niet misstaan. Het ganse ‘instituut’ van de wettelijke samenwoning kan overigens ter discussie worden gesteld.

122. Het Belgische *huurrecht* dient, samengevat, dringend te worden aangepast teneinde echtgenoten (of wettelijk samenwonenden) een beter doordachte bescherming te bieden. De invoering van een logisch en consequent systeem van bescherming van de langstlevende of ex-echtgenoot moet de conclusie zijn. Zoals aangegeven kan dit relatief

eenvoudig door aan de hoedanigheid van de medehuurder (die een echtgenoot, ongeacht of hij het huurcontract mee afsloot of niet, steeds heeft) een aantal noodzakelijke gevolgen toe te kennen die over de grens van echtscheiding of overlijden heen werken. Artikel 215 § 2 B.W. kan dan ook best worden afgevoerd. Een nieuwe, sluitende regeling dient in het huurrecht te worden ingevoerd.