



Eric Spruyt  
23.09.2012

*Deux personnes qui souhaitent cohabiter ensemble en dehors des liens du mariage peuvent procéder de deux manières d'un point de vue juridique. Elles peuvent opter pour une cohabitation légale, mais aussi simplement pour la cohabitation de fait. Quelles sont les différences? Et est-il judicieux de conclure un contrat de cohabitation?*

### **Cohabitation légale**

Pour que des personnes puissent vivre comme des cohabitants légaux, il leur est nécessaire (et même suffisant) de déposer une *déclaration de cohabitation légale* devant l'officier de l'État civil du lieu du domicile. Il en est fait mention dans le registre de la population.

À l'instar du mariage, la formule s'offre également aux partenaires du même sexe. La cohabitation légale est même également possible entre membres d'une même famille, peu importe leur sexe. Ainsi, 2 frères peuvent parfaitement cohabiter légalement. Toutefois, il doit toujours s'agir d'une relation à deux. Un 'ménage à trois' (ou plus) n'est donc pas possible. En outre, aucune des deux parties ne peut être mariée ou être déjà engagée dans une autre cohabitation légale.

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2000, date d'entrée en vigueur de la loi qui a introduit la cohabitation légale dans notre droit, et fin 2003, 3.298 déclarations de cohabitation légale ont été enregistrées entre personnes de même sexe et 43.177 entre personnes de sexe différent (source: Qu. Parl. S. Verherstraeten au Min. Patrick Dewael du 11.02.04).

### **Un cadre juridique limité**

Les droits et obligations qui prennent naissance entre les 2 personnes qui se lancent dans la cohabitation légale sont sensiblement plus limités que ceux découlant d'un mariage. Ils prennent naissance du simple fait de la cohabitation légale et il ne peut y être dérogé par contrat.

A l'instar du régime applicable aux personnes mariées, notre législateur a également prévu un ***régime de protection particulier concernant l'habitation familiale*** pour les cohabitants légaux. Ainsi, l'habitation familiale - même si elle n'appartient qu'à un seul des partenaires - ne peut être vendue ou donnée par le partenaire propriétaire sans l'accord du partenaire non propriétaire. Il en va de même pour le mobilier présent dans cette habitation. En outre, le droit de location de l'habitation familiale appartient également aux deux cohabitants conjointement, quelles que soient les dispositions reprises dans le contrat de bail. Pour cette raison, les résiliations doivent émaner des deux cohabitants conjointement ou être envoyées par le propriétaire de l'habitation aux deux cohabitants séparément.

Par ailleurs, les cohabitants légaux sont ***tenus de contribuer aux charges*** (lisez les dépenses) de leur vie commune en proportion de leurs possibilités (financières). Toutefois, chaque partenaire peut facilement se soustraire à cette obligation de contribution en mettant unilatéralement un terme à la cohabitation (voir ci-après). Il est bon de savoir qu'aucune pension alimentaire n'est versée dans cette éventualité. Les deux cohabitants sont *solidairement responsables* de toute dette contractée par un des cohabitants légaux *pour les besoins de la vie commune et de l'éducation des enfants*. Cette règle s'applique donc à toutes les dettes courantes du ménage, comme les factures d'électricité et de téléphone, le financement de la chaîne hi-fi, etc., mais également au précompte immobilier relatif au bien immeuble (même si seul un des deux cohabitants est propriétaire), à la taxe de circulation pour la voiture, etc. Concrètement, la solidarité signifie que le créancier peut s'adresser à chacun des cohabitants en cas de défaut de paiement, et ce pour la totalité du montant. La règle de la solidarité ne trouve pas à s'appliquer pour les dettes qui sont considérées comme excessives compte tenu des ressources des cohabitants.

Eric Spruyt  
23.09.2012

Si l'entente entre les cohabitants légaux est sérieusement compromise, le juge de paix peut ordonner des **mesures urgentes et provisoires**, comme pour les personnes mariées. Ces mesures peuvent porter sur l'autorisation ou non d'occuper l'habitation commune. Elles peuvent également toucher la personne et les biens des cohabitants et des enfants. Ainsi, le juge de paix peut, par exemple, prononcer une interdiction d'aliéner ou de déplacer les biens. Les mesures imposées par le juge de paix pendant la cohabitation légale doivent toujours être limitées dans le temps. Toutefois, la loi n'impose aucun délai maximum. Les mesures imposées expirent à la fin de la cohabitation légale. De ce fait, elles ne représentent dans la pratique pas beaucoup plus qu'un "tigre de papier" et il n'est pas rare qu'elles n'aient aucun effet. Même après la fin de la cohabitation, le juge de paix peut encore prendre de (nouvelles) mesures qui sont justifiées par suite de la fin de la cohabitation. Elles ont une durée de validité maximale d'un an. Après la fin de la cohabitation, le juge de paix ne peut jamais imposer la moindre pension alimentaire, car il n'existe pas de base légale à cet effet.

En principe, des **liens patrimoniaux** ne prennent pas naissance entre cohabitants légaux, et ce contrairement aux personnes mariées qui vivent dans le cadre d'un régime matrimonial librement choisi (via un contrat de mariage) ou imposé par la loi. Notre Code civil prévoit toutefois pour les cohabitants une forme de **régime (limité) de séparation des biens**. Ainsi, chacun des cohabitants légaux conserve les biens dont il/elle peut prouver la propriété, les revenus de ces biens et les revenus du travail. Les biens dont la propriété (et les revenus) ne peut être prouvée par aucun des cohabitants sont légalement supposés leur appartenir en indivision.

### Fin de la cohabitation légale

La cohabitation légale prend fin lorsqu'une des parties contracte mariage ou décède. Elle peut également prendre fin de commun accord ou à l'initiative unilatérale d'un des cohabitants. Dans les deux cas, il suffit à cet effet de déposer une déclaration écrite auprès de l'officier de l'État civil. Contrairement à un mariage, l'intervention du juge n'est donc pas requise. Le cadre juridique décrit ci-dessus qui prend naissance en cas de cohabitation légale est donc très fragile. Le décès d'un des partenaires y met immédiatement un terme. En outre, chaque partie peut à tout moment se débarrasser de ces contraintes juridiques.

### Cohabitation de fait

Deux personnes qui nouent une relation durable mais souhaitent continuer à vivre sans attache et donc sans se marier ou se lancer dans une cohabitation légale sont appelées des cohabitants de fait dans notre droit. Aucun régime légal n'a été élaboré pour cette situation dans notre code civil ou dans un autre cadre juridique. Ce mode de vie fait penser aux mots de Napoléon: "*Les concubins se passent de la loi, la loi se désintéresse d'eux*". Une cohabitation de fait n'entraîne donc aucune conséquence juridique. Ainsi, les créanciers d'un des partenaires ne pourront se tourner vers l'autre partenaire pour obtenir le paiement d'une dette, même si cette dernière se rapporte au ménage ou à l'éducation des enfants. Il en va autrement si la dette a été contractée conjointement par les deux partenaires. Dans ce cas, le créancier pourra se tourner vers chaque partenaire, mais uniquement à concurrence de sa part. Donc pas pour la totalité de la dette, sauf si la solidarité a été expressément stipulée dans le contrat. Les cohabitants de fait vivent donc véritablement dans une sorte de vide juridique. D'autre part, il est inévitable que des interactions de nature patrimoniale prennent naissance dans une telle forme de cohabitation. On constitue inconsciemment un patrimoine commun ou indivis, les comptes bancaires s'enchevêtrent, les meubles et objets se mélangent, etc. Si des problèmes en découlent, souvent à la fin de la relation, les juristes les résolvent sur la base de ce qu'on appelle le 'droit commun', c'est-à-dire les règles juridiques générales.

### Le contrat de cohabitation



## Cohabitation : une seule notion, mais plusieurs sens

---

Eric Spruyt  
23.09.2012

Tant les cohabitants légaux que les cohabitants de fait peuvent régir leur cohabitation comme bon leur semble au moyen d'un contrat de cohabitation. Les cohabitants légaux doivent l'établir à peine de nullité chez un notaire et il en est fait mention dans le registre de la population. Les cohabitants de fait ont le choix entre un contrat sous seing privé et un contrat notarié. Au niveau du contenu, le contrat établi par les cohabitants légaux ne peut contenir de clauses qui sont contraires au cadre légal décrit plus haut. En outre, un contrat de cohabitation ne peut prévoir des règles qui sont contraires:

- à l'ordre public ou aux bonnes mœurs,
- aux règles relatives à l'autorité parentale et à la tutelle,
- aux règles déterminant l'ordre légal de la succession.

Les dispositions qui entravent la liberté des partenaires de mettre un terme à la cohabitation sont également interdites. Ainsi, il n'est pas possible de subordonner la fin de la cohabitation à une forme de pénalité (financière). Une disposition en vertu de laquelle une pension alimentaire est due en cas de rupture de la cohabitation est également nulle. L'octroi, en cas de rupture de la cohabitation, d'une somme d'argent limitée à la partie indigente est toutefois autorisé. Il est également possible de convenir d'une indemnité de séparation ou de rupture au moment même où la cohabitation hors mariage prend fin (donc pas dans le contrat).

### **Pas de droits successoraux automatiques**

Enfin, remarquons qu'il n'existe pas de droits successoraux automatiques (lisez: organisés par la loi) dans le chef des cohabitants. En outre, il importe peu de savoir si on est cohabitant légal ou cohabitant de fait.

Cette règle souffre toutefois une exception. En cas de cohabitation légale, le partenaire survivant hérite automatiquement de l'usufruit sur l'habitation familiale et les meubles. Mais rien de plus.

Le cohabitant survivant se retrouve donc (partiellement) démuné au décès de son partenaire. Les cohabitants qui souhaitent hériter l'un de l'autre doivent organiser cette succession de leur propre initiative. En d'autres termes: il faut qu'ils prennent des dispositions particulières en ce sens! Comment peuvent-ils procéder concrètement? Certainement *pas* par l'établissement d'un contrat de cohabitation. Un tel contrat peut uniquement régir les relations entre les cohabitants durant leur cohabitation ou au moment où leur relation prend fin autrement que par le décès de l'un d'entre eux. Dès qu'on insère des accords successoraux dans le contrat de cohabitation, ce dernier est non valable. En effet, il est strictement interdit en vertu du droit belge de conclure des accords qui ont pour objet des successions futures. Parmi les formules possibles, citons la tontine ou la clause d'accroissement, le testament, le bail à vie, la constitution d'une formule d'assurance-vie, etc.

Remarque: vous souhaitez obtenir plus d'informations concrètes après la lecture de ce texte? Malheureusement, Berquin Notaires scrl ne peut vous conseiller par e-mail. Mais vous pouvez éventuellement prendre un rendez-vous par téléphone avec un de nos juristes ou notaires.