

des époux peut faire valoir » et « en tenant compte des capacités financières de celui qui, le cas échéant, devra payer la soulte » (article 2.3.14, § 2, alinéa 1^{er}, du Code civil). Ces critères remplacent depuis la réforme de 2018 les anciens critères des « intérêts sociaux et familiaux » des époux et des « droits de récompense ou de créance au profit de l'autre ». Ils visent à permettre au juge de « procéder à une pondération inclusive, sans qu'il ait à se limiter à des intérêts définis à l'avance » (*Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, DOC 54-2848/001, p. 42).

B.9.2. La possibilité de demander l'attribution préférentielle du logement familial vise ainsi à régler le sort du logement familial après le divorce en fonction des intérêts — au sens le plus large — des ex-époux, appréciés en fait par le juge. Elle permet à l'ex-époux qui le souhaite d'acheter la part de l'autre dans l'un des immeubles servant au logement familial et de préserver ainsi le lieu de l'ancienne communauté de vie.

La possibilité de demander l'attribution préférentielle du logement familial vise également à assurer une solidarité minimale et la bonne foi entre les ex-époux, dont la nécessité se fait surtout ressentir lors de la dissolution du mariage. Cette possibilité est en effet de nature à lutter contre l'abus qu'un des deux ex-conjoints peut faire du droit d'exiger la vente publique du logement familial dont ils sont propriétaires indivis.

B.9.3. Les objectifs précités qui fondent l'attribution préférentielle du logement familial valent pour toute forme institutionnalisée de vie commune.

Comme les époux mariés sous le régime de la séparation de biens, les cohabitants légaux qui acquièrent ensemble un immeuble sont indivisaires de ce bien. Lorsque cet immeuble sert au « logement principal de la famille » — c'est-à-dire lorsqu'il sert à l'habitation effective de la famille ou d'une partie de celle-ci (Cass., 29 avril 2011, C.10.0132.N, ECLI:BE: CASS:2011:ARR.20110429.1) —, il est soumis, durant la vie commune, à une protection analogue en cas de mariage et en cas de cohabitation légale (article 215, § 1^{er}, de l'ancien Code civil, qui est rendu applicable par analogie aux cohabitants légaux en vertu de l'article 1477, § 2, de l'ancien Code civil).

Après le divorce ou après la cessation de la cohabitation légale, les ex-époux ou les ex-cohabitants légaux peuvent saisir à tout moment le tribunal de la famille d'une demande de liquidation et de partage de cette indivision (article 572bis, 10^o, du Code judiciaire).

La cessation de la cohabitation légale comme celle du mariage entraînent la nécessité d'assurer une solidarité minimale et la bonne foi entre les ex-partenaires en permettant à ceux-ci, ou à l'un d'eux, de préserver le lieu de l'ancienne communauté de vie par une demande d'attribution préférentielle du logement familial à apprécier en tenant compte

des intérêts de chacun des ex-partenaires. De même, la cessation de la cohabitation légale comme celle du mariage font naître l'obligation de veiller de la même manière aux intérêts des enfants mineurs, protégés par l'article 22bis, alinéa 4, de la Constitution.

La circonstance que la cohabitation légale est une forme de vie commune plus souple et plus précaire que le mariage ne justifie pas que l'attribution préférentielle du logement familial ne puisse être demandée en cas de cessation de la cohabitation légale si les deux ex-partenaires en étaient propriétaires indivis. Le type de forme institutionnalisée de vie commune choisie par le couple n'est pas pertinent par rapport à l'objet de la disposition en cause.

B.9.4. En outre, l'absence de mesure analogue à celle prévue à l'article 2.3.14 du Code civil, applicable aux cohabitants légaux, peut entraîner des effets disproportionnés pour les ex-cohabitants légaux en obligeant ceux-ci, ou l'un d'eux, à se porter acquéreur du logement familial au terme d'enchères avec des tiers et, le cas échéant, avec l'autre ex-cohabitant légal, dans le cadre d'une vente publique.

Cette lacune produit en outre des effets disproportionnés pour le cohabitant légal victime de violences conjugales pour lesquelles son ex-partenaire a été reconnu coupable par décision coulée en force de chose jugée. Il ne peut en effet pas bénéficier du droit de se faire en principe attribuer le logement familial sur la base de l'article 2.3.14, § 2, alinéa 2, du Code civil.

B.10. La différence de traitement visée en B.3 n'est pas raisonnablement justifiée.

Cette inconstitutionnalité ne découle pas de la disposition en cause mais de l'absence d'une disposition prévoyant que les cohabitants légaux qui ont acquis en indivision un bien servant au logement familial peuvent solliciter, après la cessation de la cohabitation légale, l'attribution préférentielle de ce bien.

Dans l'attente d'une intervention du législateur, il appartient à la juridiction *a quo* de mettre fin à l'inconstitutionnalité constatée en appliquant par analogie aux cohabitants légaux le régime prévu à l'article 2.3.14 du Code civil.

[...]

Par ces motifs,

La Cour

Dit pour droit :

1. — L'article 2.3.14 du Code civil, en ce qu'il ne s'applique pas aux cohabitants légaux, ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution ;

— L'absence d'une disposition législative prévoyant que les cohabitants légaux qui ont acquis en indivision un bien servant au logement familial peuvent solliciter, après la cessation de la cohabitation légale, l'attribution

préférentielle de ce bien viole les articles 10 et 11 de la Constitution ;

2. L'article 2.3.14, § 2, alinéa 2, du Code civil viole les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que la victime d'un fait de violence conjugale ne peut pas bénéficier du droit de se faire en principe attribuer le logement familial lorsque le ministère public recourt à la procédure de l'article 216ter du Code d'instruction criminelle et que celle-ci aboutit.

[...]

Observations

L'attribution préférentielle du logement familial étendue aux cohabitants légaux

1. Introduction

Le 20 juin 2024, la Cour constitutionnelle a rendu un arrêt sur question préjudicielle relatif à la différence de traitement existant entre les époux mariés sous le régime de la séparation de biens, d'une part, et les conjoints ayant souscrit une déclaration de cohabitation légale, d'autre part, dès lors que les premiers peuvent solliciter l'attribution préférentielle du logement familial indivis après le divorce, conformément à l'article 2.3.14 du Code civil, à l'inverse des seconds après leur rupture.

Après avoir conclu à une discrimination dans le cadre de la première question, la Cour s'est également prononcée sur la possibilité pour l'ex-conjoint ou l'ex-cohabitant légal victime de violences conjugales de se prévaloir de l'attribution préférentielle du logement familial en cas de mise en œuvre par le ministère public de la procédure de « médiation et mesures ». Cette question ne sera pas abordée dans le présent commentaire.

2. Contexte et dispositions en cause

L'attribution préférentielle et prioritaire du logement familial est consacrée par l'article 2.3.14 du Code civil qui prévoit la possibilité pour chacun des ex-époux de demander, au cours des opérations de liquidation-partage, l'attribution à titre onéreux de l'immeuble commun ou indivis servant au logement familial, ainsi que des meubles meublants, lorsque le régime prend fin par le divorce¹. Lorsqu'une telle demande est formulée, le tribunal statue en considération des intérêts de chacun des époux et tient compte des capacités financières de celui qui, le cas échéant, devra payer la soulte (article 2.3.14, § 2, alinéa 1^{er}).

L'article 2.3.14 a remplacé l'article 1389/2 de l'ancien Code civil, qui s'était lui-même substitué aux articles 1446 et 1447 de l'ancien Code civil, siège de la matière². Initialement, ces articles réservaient le mécanisme de l'attribution préférentielle aux époux en régime de communauté, excluant ainsi les époux mariés en régime de séparation de biens³.

(1) Y.-H. LELEU, *Droit patrimonial des couples*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 313-321, n^{os} 253 et s. ; N. GENDRIN et D. KARADSEH, *Liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier,

2020, pp. 166-167, n^o 159 ; C. DECLERCK et N. DELANG, « Overzicht van rechtspraak (2012-17). Recht van preferentiële toewijzing na echtscheiding », *T. Fam.*,

2018, n^o 134 ; S. DEGRAVE, « Liquidation des régimes matrimoniaux. Fiche n^o 2 : Régime légal - emploi/attribution préférentielle », *Act. dr. fam.*, 2015, p. 45.

(2) Loi du 22 juillet 2018 ; loi du 19 janvier 2022.

(3) Y.-H. LELEU, *op. cit.*, pp. 313-315, n^o 253 ; R. BOURSEAU, « L'attribution préférentielle des articles 1446 et

Dans un arrêt du 7 mars 2013, la Cour constitutionnelle avait jugé que cette différence de traitement était raisonnablement justifiée. La Cour fondait sa motivation sur le choix et la liberté contractuelle des époux : la différence de traitement en cause repose sur un critère objectif, à savoir le choix par les conjoints d'un régime matrimonial avec ou sans patrimoine commun. En choisissant délibérément le régime de la séparation de biens, les époux optent pour une solidarité moindre et pour une autonomie accrue qu'ils doivent assumer⁴.

Dans le même arrêt, la Cour émettait néanmoins la possibilité pour le législateur d'étendre le champ d'application de l'attribution préférentielle « à un logement familial qui est la propriété indivise des époux, quel que soit le régime matrimonial » (B.8.).

Il aura fallu attendre cinq ans et la loi de réforme du 22 juillet 2018 pour prendre le contre-pied de la jurisprudence précitée et étendre l'attribution préférentielle aux époux mariés sous le régime de la séparation de biens, en insérant l'article qui y était relatif dans les dispositions générales, applicables à tous les régimes matrimoniaux⁵.

Toutefois, le législateur s'est bien gardé d'étendre le mécanisme de l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux, même indivisaires, et, *a fortiori*, aux cohabitants de fait, alors même que l'attribution préférentielle est une institution clé de la protection du cadre de vie et « familialise » le droit commun de l'indivision⁶.

L'arrêt commenté opère un revirement de jurisprudence par rapport à l'arrêt du 7 mars 2013 et constitue une avancée majeure dont nous pouvons nous réjouir. Nous exposerons d'abord le raisonnement de la Cour. Nous analyserons ensuite l'apport de cet arrêt au vu de la jurisprudence de 2013 centrée sur le choix des parties. Enfin, nous envisagerons la situation des cohabitants de fait et terminerons par une réflexion relative à l'égalité de genre.

3. Des objectifs similaires justifient une application par analogie

Selon la Cour, la différence entre le statut d'époux et de cohabitant légal peut, dans certains cas, justifier une différence de traitement

entre ces deux catégories de personnes, lorsque cette différence est liée à l'objectif de la mesure en cause.

Les objectifs de l'attribution préférentielle du logement familial visent, d'une part, à permettre à l'époux qui le demande de racheter la part de l'autre et d'ainsi préserver le lieu de l'ancienne communauté de vie et, d'autre part, d'assurer une solidarité minimale et la bonne foi entre les ex-époux, dont la nécessité se fait surtout ressentir lors de la dissolution du mariage (B.9.2.). Cette possibilité, comme le rappelle la Cour, est en effet de nature à lutter contre l'abus qu'un des deux ex-conjoints peut faire du droit d'exiger la vente publique du logement conjugal. Or, selon la Cour, ces objectifs valent pour toute forme institutionnalisée de vie commune (B.9.3.)⁷.

La Cour considère que la cohabitation légale est certes une forme de vie commune plus souple et plus précaire que le mariage, mais cela ne justifie pas que l'attribution préférentielle du logement familial ne puisse pas être demandée en cas de cessation de la cohabitation légale, si les deux ex-partenaires en étaient propriétaires indivis (B.9.3. *in fine*). Cette lacune entraîne par ailleurs des effets disproportionnés pour les ex-cohabitants légaux, puisqu'ils peuvent se retrouver en concurrence avec des tiers, ou entre eux, dans le cadre d'une vente publique. (B.9.4.)

Par conséquent, la Cour conclut à une différence de traitement non raisonnablement justifiée. Elle précise néanmoins que l'inconstitutionnalité ne découle pas de l'article 2.3.14 en ce qu'il ne s'applique pas aux cohabitants légaux, mais de l'absence de disposition spécifique comparable pour ces derniers (B.10.). Afin de pallier cette lacune législative explicite et dans l'attente de l'intervention du législateur, le juge *a quo* devra appliquer le régime prévu à l'article 2.3.14 du Code civil par analogie aux cohabitants légaux⁸. En vertu de la dispense de l'obligation de principe d'interroger la Cour, tout juge confronté à un litige ayant un objet identique devra également se conformer à l'arrêt préjudiciel⁹.

4. Entre innovation et prudence

En étendant *mutatis mutandis* l'attribution préférentielle du logement familial aux coha-

bitants légaux, la Cour constitutionnelle a mis un terme à la lancinante discrimination qui existait entre les cohabitants légaux et les époux quant au sort du logement familial indivis. Cette conclusion nous semble assurément clairvoyante et nécessaire, à l'heure où le nombre de couples optant pour la cohabitation légale ne cesse de croître¹⁰. Selon nous, arriver à une conclusion différente aurait été intenable pour la Cour dès lors que le mariage et la cohabitation légale sont toutes deux des formes de conjugalité et que, concernant le logement familial en indivision, la situation des époux séparatistes et des cohabitants légaux est identique.

Dans son arrêt de 7 mars 2013, la Cour avait adopté une attitude prudente en ne constatant pas de discrimination entre les deux régimes matrimoniaux et en se retranchant derrière le critère du choix des parties¹¹. Aujourd'hui, elle suit le mouvement initié par le législateur en 2018.

En effet, dans l'arrêt commenté, la Cour évoque encore le choix de forme de vie commune institutionnalisée posé par les parties, mais elle le relativise et estime qu'il n'est pas pertinent au vu des objectifs de l'attribution préférentielle pour justifier d'exclure les cohabitants légaux de son bénéfice. Elle rapproche ainsi les deux formes de vie communes institutionnalisées et détonne fortement avec certaines de ses décisions antérieures dans lesquelles elle les différencie¹².

Nous relevons en effet que la Cour constitutionnelle a été amenée à de nombreuses reprises à se prononcer sur la différenciation des statuts d'époux et de cohabitants légaux, mais que sa jurisprudence s'est révélée ambivalente puisqu'elle les a tantôt comparés, notamment en matière de successions ou de faillite, tantôt hiérarchisés¹³.

Nous approuvons que la Cour ait dépassé le critère du choix puisque celui-ci est rarement éclairé. La connaissance des effets juridiques de la cohabitation légale est confuse dans notre société et renvoie généralement à une idée reçue populaire, mais illusoire, d'un statut protecteur. Les informations fournies sont insuffisantes pour permettre aux conjoints de poser un choix avisé, relativisant ainsi le concept d'autonomie des volontés¹⁴.

1447 du Code civil », *Rev. not.*, 2007/8, pp. 438-462.

(4) C. const., 7 mars 2013, *J.T.*, 2014, p. 170, note F. DEGUÉL ; *T. Not.*, 2013, p. 415, note J. VERSTRAETE ; *R.W.*, 2012-2013, p. 1359 (somm.).

(5) Articles 1389/1 et 1398/2. Voy. F. DEGUÉL, « L'extension des outils communautaires en régime de séparation de bien », in Y.-H. LELEU (dir.), *La réforme du droit des régimes matrimoniaux*, 1^{re} éd., Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 157-171 ; A. DEMORTIER, « Disposition communes à tous les régimes matrimoniaux », *Rev. not.*, 2019/2, pp. 106-113 ; Y.-H. LELEU, *op. cit.*, p. 313, n° 253.

(6) Y.-H. LELEU, *op. cit.*, pp. 313-314, n° 253. Nous notons que certains auteurs s'étaient déjà inquiétés de cette discrimination, voy. notamment A.-C. VAN GYSEL, « Cohabitation légale et violence conjugale », *R.T.D.F.*, 2020/4, p. 977.

(7) Elle souligne également d'autres similitudes entre les deux statuts concernant le logement familial, telles qu'une protection analogue de celui-ci (l'article 215, § 1^{er}, de l'ancien Code civil est rendu applicable par analogie aux cohabitants légaux en vertu de l'article 1477, § 2, de l'ancien Code civil) ou la nécessité de veiller aux intérêts des enfants mineurs.

(8) G. ROSOUX, *Contentieux constitutionnel*, Larcier, 2021, Bruxelles, pp. 609-616.

(9) Sur les effets des arrêts préjudiciels : G. ROSOUX, *op. cit.*, pp. 714-724.

(10) Depuis son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2000, la cohabitation légale a le vent en poupe, bien que le nombre de mariages reste légèrement supérieur : en 2023, 36.990 déclarations de cohabitation légale ont été enregistrées, contre 46.564 mariages. Les chiffres sont

disponibles sur Statbel : <https://statbel.fgov.be/fr>. Voy. à ce sujet : Y.-H. LELEU, E. ALOFS, C. HARMEL et M. PETERS, *La transmission genrée du capital familial. Étude juridique et empirique pour l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes*, Bruxelles, Larcier, 2024, pp. 73-84, n°s 97 et s.

(11) Y.-H. LELEU, E. ALOFS, C. HARMEL et M. PETERS, *op. cit.*, pp. 115-124, n°s 155 et s. ; F. DEGUÉL, *op. cit.*, p. 170.

(12) C. const., 28 mai 2019, n° 83/2019 ; C. const., 23 février 2020, n° 23/2000.

(13) Pour une analyse de la jurisprudence constitutionnelle relative aux différentes formes de vie commune : C. HARMEL, « La cohabitation légale », in N. DANDOY et G. WILLEMS (dir.), *Les grands arrêts du droit au respect de la vie familiale*, Bruxelles, Larcier, 2022, pp. 190-198 ; D. PIRE, « Cour constitution-

nelle, conjoints, cohabitation légale et concubins : une bien jolie alliteration », in N. MASSAGER et J. SOSSON (dir.), *Cour constitutionnelle et droit familial*, Limal, Anthemis, 2015, pp. 161-185 ; A.-C. VAN GYSEL, « Conjugalités belges entre incohérences et discriminations », in A.-C. VAN GYSEL (dir.), *Conjugalités et discriminations*, Limal, Anthemis, L.G.D.J., 2012, pp. 127-175.

(14) Y.-H. LELEU, E. ALOFS, C. HARMEL et M. PETERS, *op. cit.*, p. 76, n° 100 ; A.-C. VAN GYSEL, « Le début et la fin des couples non mariés », in N. DANDOY et F. TAINMONT (dir.), *Cohabitation légale et de fait : état des lieux et perspectives*, Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 166-186 ; A.-C. VAN GYSEL, « Section 2. - Les présupposés sociologiques de la réforme », in P. MOREAU (dir.), *La réforme du droit des successions*, 1^{re} éd., Bruxelles, Larcier, 2018, p. 407.

Dans le même temps, nous nous étonnons que la Cour n'ait pas fait référence dans sa motivation au droit au respect à la vie privée et familiale conféré par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, tel qu'interprété par la Cour européenne des droits de l'homme, alors qu'elle évoque la préservation du cadre de vie comme objectif de l'attribution préférentielle¹⁵.

Depuis l'arrêt *Marckx c. Belgique* du 13 juin 1979, la Cour européenne des droits de l'homme affirme une conception élargie de la famille¹⁶. Plus récemment, par un arrêt *Zrilic c. Croatie*, la haute juridiction a entendu protéger spécifiquement le domicile familial en cas de risque de perte de celui-ci par vente judiciaire dans le cadre d'une procédure de partage¹⁷. En pareil cas, la protection spéciale du domicile, découlant de l'article 8 de la Convention et impliquant un droit au contrôle individuel de proportionnalité par un juge indépendant, doit s'appliquer¹⁸.

La Cour constitutionnelle aurait donc pu se tourner vers l'article 8 de la Convention pour motiver son arrêt du 20 juin 2024. En effet, si la Cour européenne des droits de l'homme ne protège pas en tant que telle la cohabitation légale, ni la cohabitation de fait, puisque son article 12 concerne exclusivement le mariage et la fondation d'une famille dans ce cadre, elle fait un détour par l'article 8 de la Convention pour protéger la vie commune hors mariage¹⁹. Par ce biais, la jurisprudence *Zrilic* pourrait donc être étendue à toutes les formes de vie commune.

En renonçant à évoquer l'article 8 de la Convention, la Cour constitutionnelle se protège ainsi légitimement d'une éventuelle application par analogie de sa jurisprudence aux cohabitants de fait, dont le statut est également protégé par l'article 8. Cela ne nous étonne guère et rejoint de manière cohérente la jurisprudence stricte et constante adoptée par la Cour depuis 2001, selon laquelle les cohabitants de fait font le choix délibéré d'un statut *praeter legem* et renoncent par conséquent à un statut plus protecteur, encadré par la loi²⁰.

L'arrêt commenté prend également soin d'exclure la cohabitation de fait du mécanisme de l'attribution préférentielle en soulignant que le mariage et la cohabitation légale sont des formes institutionnalisées de vie commune, contrairement à la cohabitation de fait²¹. Nous y reviendrons.

4. Vers de nouvelles réflexions ?

L'application par analogie de l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux est remarquable, bien que cette assimilation entre les deux statuts soit déjà la norme en France pour les PACS ou au Québec²².

Nous regrettons néanmoins que l'institution de l'attribution préférentielle ne soit pas appliquée aux cohabitants de fait qui sont délaissés, alors que cette forme de vie commune est une réalité sociale incontournable²³. La Cour, prudente, a mis des garde-fous dans son arrêt, prenant soin de n'envisager que les « formes institutionnalisées de vie commune » et d'éviter ainsi toute possibilité de comparaison avec les cohabitants de fait. Nous ne pouvons dès lors qu'inviter les praticiens à saisir la Cour pour connaître sa position quant à une éventuelle application par analogie à ces derniers.

Le caractère hybride de la cohabitation légale, puisque ce statut est également accessible à des cohabitants sans lien affectif²⁴, est régulièrement dénoncé par une majorité de la doctrine comme constituant un frein au rapprochement entre le statut des cohabitants légaux et celui des époux, et un obstacle à une réforme du statut dans le sens d'une protection accrue des couples²⁵. Cette question renvoie à la persistante opposition entre celles et ceux qui plaident pour l'élaboration d'un régime particulier pour tous les couples et d'autres qui soutiennent la coexistence de plusieurs régimes au nom de la liberté contractuelle²⁶.

Pourtant, la nécessité d'encadrer la rupture du couple n'est pas propre qu'aux couples ma-

riés ou cohabitants légaux. La dissolution de tous les couples, indépendamment de la forme institutionnalisée ou non que ceux-ci adoptent, emporte les mêmes besoins et produit des dommages identiques, lesquels doivent bénéficier, selon nous, de solutions légales fonctionnellement similaires²⁷. Nous plaïdons donc pour une application par analogie du mécanisme de l'attribution préférentielle à tous les biens en indivision servant au logement familial. Cette généralisation nous semble évidente, car rien ne justifie de mettre en concurrence un ex-conjoint avec le marié, sans lui donner une chance de racheter la part de l'autre dans l'immeuble, et de le priver de droits d'enregistrement réduits qu'il ou elle ne serait peut-être pas en mesure d'assumer au taux plein dans le cadre d'un nouvel achat²⁸.

Par ailleurs, la question de l'attribution préférentielle après une rupture se double d'une perspective de genre. Il a été mis en avant que l'absence d'attribution préférentielle aggrave les inégalités en capital entre les hommes et les femmes et peut freiner l'accès des femmes à la propriété, favorisant une transmission genrée des biens structurants, que sont les immeubles et les entreprises²⁹. Il va de soi qu'élargir l'attribution préférentielle aux cohabitants de fait fera œuvre utile pour les femmes dans cette perspective.

Enfin, l'application du mécanisme de l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux permettra également une meilleure protection des victimes de violence conjugales, le plus souvent des femmes, puisque l'article 2.3.14, § 2, alinéa 2, du Code civil prévoit que, sauf circonstances exceptionnelles, l'époux victime de violences conjugales, ou de tentative, obtiendra automatiquement l'attribution préférentielle du logement familial³⁰.

Emilie MOISSE

Assistante à l'ULiège
Avocate au barreau de Liège-Huy

(15) Protection du cadre de vie que le législateur a étendu en appliquant par analogie la règle de protection du logement familial de la famille prévu par l'article 215 ancien du Code civil à la cohabitation légale (article 1447 anc. C. civ.). Voy à ce sujet : J. SAUVAGE, « Le droit patrimonial des cohabitants légaux et de fait », in N. DANDOY et F. TAINMONT (dir.), *Cohabitation légale et de fait : état des lieux et perspectives*, op. cit., pp. 230-233.

(16) G. WILLEMS, « La définition de la vie familiale », in N. DANDOY et G. WILLEMS (dir.), op. cit., p. 16.

(17) C.E.D.H., 3 octobre 2013, *Zrilic c. Croatie*. Dans cette affaire, une ex-épouse se plaignait d'avoir été privée de son droit au domicile après que l'ancien logement du couple a été vendu sur licitation à son ex-époux. Dans le cas d'espèce, la C.E.D.H. ne conclut pas à une atteinte disproportionnée au droit au domicile par les autorités croates, mais elle s'attelle à un contrôle minutieux et reconnaît que ledit logement, alors même que la requérante l'avait quitté et qu'il ne lui appartenait plus, constitue « son » domicile, protégé par l'article 8 de la

Convention EDH. La Cour vérifie également si le partage en nature n'était effectivement pas possible. Voy. F. DEBUCQUOY, « De doorwerking van de mensenrechtelijke bescherming van de woning (art. 8 EVRM) bij dreigend verlies van de (koop) woning ingevolge de gerechtelijke verdeling », *R.W.*, 2022-2023, n° 31, p. 1203.

(18) Voy. J. HAUSER et S. SANA-CHAILLÉ DE NÉRE, *Droit de la famille*, 1^{re} éd., Bruxelles, Bruylant, 2017, pp. 345-355, n°s 448 et s.; N. BERNARD, « Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel - Le droit au logement et la Cour européenne des droits de l'homme », note sous C.E.D.H., 13 mai 2008, *Mc Cann c. Royaume-Uni*, *Rev. trim. dr. h.*, 2009, pp. 527-552 (dans cette affaire, il était question de l'expulsion d'un locataire).

(19) Y.-H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, 4^e éd., Bruxelles, Larcier, 2020, p. 380, n° 345.

(20) Y.-H. LELEU, E. ALOFS, C. HARMEL et M. PETERS, op. cit., p. 92, n° 118.

(21) Sur la différence entre époux, cohabitants légaux et cohabitants de

fait, voy. C. const., 19 janvier 2017, n° 1/2017.

(22) En France : Conformément à l'article 515-6 du Code civil qui renvoie aux articles 831 à 831-4 applicables aux couples mariés. Voy. A.-C. VAN GYSEL, « La cohabitation légale : *quo vadis* ? », *Rev. trim. dr. fam.*, 2015, pp. 9 et s.

(23) Y.-H. LELEU, E. ALOFS, C. HARMEL et M. PETERS, op. cit., p. 85, n° 110.

(24) Article 1475 de l'ancien Code civil.

(25) Y.-H. LELEU, E. ALOFS, C. HARMEL et M. PETERS, op. cit., p. 75, n° 98 ; constat soulevé par la Cour dans son arrêt n° du 28 mai 2018 n° 83/2019 et constat similaire pour les cohabitants de fait dans son arrêt n° 1/2017 du 19 janvier 2017.

(26) J. SAUVAGE, op. cit., pp. 213-270 ; A.-C. VAN GYSEL, « Le début et la fin des couples non mariés », op. cit., pp. 166-186 ; G. WILLEMS, « Les statuts juridiques du couple : liberté, égalité, équité ? », in J. SOSSON (dir.), *La séparation du couple non marié*, 1^{re} éd., Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 7-42.

(27) Critique déjà émise notamment suite à l'arrêt n° 28/2013 de la Cour

constitutionnelle du 7 mars 2013 par F. DEGUEL, « Attribution préférentielle et logement familial indivis », *J.T.*, 2014/10, pp. 172-174.

(28) À Bruxelles et en Région wallonne, le taux du droit d'enregistrement en cas de rachat de la part du co-indivisaire dans l'immeuble est réduit à 1%.

(29) Sur la question de la transmission genrée du patrimoine en cas de rupture, nous renvoyons à ces deux excellentes études : Y.-H. LELEU, E. ALOFS, C. HARMEL et M. PETERS, op. cit., p. 35-37, n°s 59-60 ; C. BESSIERE et S. GOLLAC, *Le genre du capital. Comment la famille reproduit les inégalités*, Paris, La Découverte, 2020, p. 145. Pour plus de détail : Y.-H. LELEU, « L'attribution préférentielle : genre et égalité », *Rev. not. belge*, 2024/11, à paraître.

(30) D. PIRE, « Logement familial et violence conjugale », *Rev. trim. dr. fam.*, 2004, p. 521 ; J.-E. BEERNAERT, « Premiers commentaires de la loi du 28 janvier visant à l'attribution du logement familial au conjoint ou au cohabitant victime d'actes de violence physique de son partenaire », *Div. Act.*, 2003, p. 35.