

L'ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE ÉTENDUE AUX COHABITANTS LÉGAUX : DE LA CENSURE CONSTITUTIONNELLE À LA LOI DU 11 DÉCEMBRE 2025

1. INTRODUCTION

1. L'attribution préférentielle du logement familial, des meubles meublants et des biens professionnels communs ou indivis (art. 2.3.13 et 2.3.14, du Code civil) occupe une place importante dans le droit patrimonial des couples : institution dérogeant au droit commun de l'indivision et à la règle du partage en nature, elle prévoit, en cas de divorce, 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, des meubles meublants ou des biens professionnels, moyennant le paiement d'une soulte¹. Elle vise ainsi à préserver le lieu de la communauté de vie et à prévenir les abus liés à la vente publique en cas de rupture ou de décès, conciliant les intérêts personnels, familiaux et économiques des époux².

Bien qu'elle constitue une exception au principe de l'égalité en nature, l'attribution préférentielle ne déroge pas au principe de l'égalité en valeur, puisque la valeur du bien attribué à l'époux est imputée sur sa part et, si elle l'excède, il est redevable d'une soulte³. Lorsqu'une demande d'attribution préférentielle 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 (art. 2.3.14, §2, al. 1^{er}, C. civ.).

1 P. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Exception au partage par moitié », *Liquidation et partage. Commentaire pratique*, Liège, Kluwer, 2025, p. 100 et suiv. ; C. ROUSSEAU et I. DURANT, *L'indivision*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p.544, n° 463 ; Y.-H. LELEU, *Droit patrimonial des couples*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p.313-321, n°253 et suiv. ; N. GENDRIN et D. KARADSHHEH, *Liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2020, p.166-167, n° 159 ; C. DECLERCK et N. DELANG, « Overzicht van rechtspraak (2012-17). Recht van preferentiële toewijzing na echtscheiding », *T. Fam.*, 2018, n° 134 ; S. DEGRAVE, « Liquidation des régimes matrimoniaux. Fiche n°2 : Régime légal – remploi / attribution préférentielle », *Act. dr. fam.*, 2015, p. 45.

2 Y.-H. LELEU, « La liquidation et le partage du patrimoine des couples mariés », in « Régime matrimoniaux », *Rép. Not.*, t. V, I. II, Bruxelles, Larcier, 2025, p. 100, n° 53.

3 C. ROUSSEAU et I. DURANT, *L'indivision*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 544, n° 463.

Outre l'aspect protection du cadre de vie, l'attribution préférentielle connaît également une spécificité en cas de violences conjugales, puisqu'elle est accordée de plein droit à l'indivisaire victime de violences conjugales qui en fait la demande (article 2.3.14, § 2, al. 2, C. civ.), à condition que l'auteur des faits ait été condamné par une décision coulée en force de chose jugée. Le juge doit alors faire droit, sauf circonstances exceptionnelles, à la « *demande d'attribution préférentielle de la résidence familiale par préférence à la victime de viol, de tentative de meurtre, de tentative d'assassinat, de tentative d'empoisonnement ou de coups et blessures volontaires qui a été commis par l'époux* »⁴.

2. Historiquement réservée aux époux mariés sous le régime de la communauté de biens, l'attribution préférentielle a vu son champ d'application élargi à tous les époux indépendamment de leur régime matrimonial par la loi du 22 juillet 2018⁵. Toutefois, malgré une protection analogue du logement familial pendant la vie commune, les cohabitants légaux sont restés exclus de ce mécanisme, créant une incohérence majeure dans le paysage du droit patrimonial des couples.

La loi du 11 décembre 2025 modifiant le Code civil, visant à étendre les possibilités d'attribution du logement familial lors du divorce et à la rendre possible lors de la cessation de la cohabitation légale⁶, s'inscrit dans ce contexte. Adoptée dans le sillage de l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 20 juin 2024⁷, elle poursuit un double objectif : d'une part, elle étend expressément aux cohabitants légaux la faculté de solliciter l'attribution préférentielle du logement familial, des meubles meublants qui le garnissent et des biens professionnels, en cas de cessation de la cohabitation légale ou de décès. D'autre part, elle sécurise la priorité d'attribution en faveur des victimes de violences conjugales, même en cas de médiation pénale.

4 *Doc. parl.*, Ch., 2001-2002, DOC 50-1693/001, pp. 3-4 et 6 ; DOC 50-1693/006, p. 5.

5 F. DEGUEL, « L'extension des outils communautaires en régime de séparation de biens », *La réforme du droit des régimes matrimoniaux*, Y.-H. LELEU (dir.), 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2018, p.157-171 ; A. DEMORTIER, « Disposition communes à tous les régimes matrimoniaux », *Rev. not.*, 2019/2, p.106-113 ; Y.-H. LELEU, *Droit patrimonial des couples*, 2e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 313, n° 253.

6 Loi du 11 décembre 2025 modifiant le Code civil visant à étendre les possibilités d'attribution du logement familial lors du divorce et à la rendre possible lors de la cessation de la cohabitation légale, *M.B.* 7 janvier 2026.

7 C. const., 20 juin 2024, n° 62/2024, *J.T.*, 2024, p. 559, note E. MOISSE, *Act. dr. fam.*, 2024, p. 136, *J.L.M.B.*, 2024, p. 1688, note J. SAUVAGE, *R.W.*, 2024, p. 80, *R.A.B.G.*, 2024, p. 1028, *Rev. trim. Dr. Fam.*, 2024, p. 482, note A.-C. VAN GYSEL.

Pour ce faire, la loi nouvelle « réintroduit » les articles 1480 et 1481 dans le Code civil :

Art. 2. Dans l'article 2.3.14, § 2, du Code civil, inséré par la loi du 19 janvier 2022, l'alinéa 2 est complété par les mots

«ou si l'action publique à l'encontre de l'autre époux s'est éteinte après l'application de la procédure visée à l'article 216ter du Code d'instruction criminelle».

Art. 3. L'article 1480 de l'ancien Code civil, abrogé par la loi du 14 juillet 1976, est rétabli dans la rédaction suivante :

«Art. 1480. Lorsque la cohabitation légale prend fin par le décès de l'une des parties, la partie survivante peut bénéficier d'une attribution préférentielle, moyennant soulte s'il y a lieu, en se faisant attribuer par préférence, pour autant qu'ils appartiennent au patrimoine qui est en indivision exclusivement entre les cohabitants légaux :

1° un des immeubles servant au logement de la famille ;

2° les meubles meublants qui le garnissent ;

3° les biens qu'elle utilise pour l'exercice de sa profession ou l'exploitation de son entreprise.»

Art. 4. L'article 1481 du même Code, abrogé par la loi du 14 juillet 1976, est rétabli dans la rédaction suivante :

«Art. 1481. § 1er. Lorsque la cohabitation légale prend fin par déclaration écrite, soit d'un commun accord, soit unilatéralement, chacun des cohabitants légaux peut, au cours des opérations de liquidation, bénéficier d'une attribution préférentielle en demandant au tribunal de la famille de faire application à son profit des dispositions visées à l'article 1480.

§ 2. Le tribunal statue en considération des intérêts que chacun des cohabitants légaux peut faire valoir et en tenant compte des capacités financières de celui qui, le cas échéant, devra payer la soulte. Il est fait droit, sauf circonstances exceptionnelles, à la demande formulée par le cohabitant légal qui a été victime d'un fait visé aux articles 375, 398 à 400, 402, 403, 405, 409, §§ 1er à 3 et 5, et 422bis du Code pénal ou d'une tentative de commission d'un fait visé aux articles 375, 393 à 397, 401, 404 et 409, § 4, du même Code, si l'autre cohabitant légal a été reconnu coupable de ce chef comme auteur, coauteur ou complice par décision coulée en force de chose jugée ou si l'action publique à l'encontre de l'autre cohabitant légal s'est éteinte après l'application de la procédure visée à l'article 216ter du Code d'instruction criminelle.»

3. Cette intervention, bien que salutaire, laisse ouvertes plusieurs questions structurelles quant aux choix opérés, à leur portée réelle et aux limites persistantes du droit patrimonial des couples. A l'heure où la Cour constitutionnelle laisse entrevoir une lecture plus fonctionnelle du droit des couples, centrée sur la protection du cadre de vie et l'évitement de déloyautés entre anciens partenaires, il est essentiel de s'in-

terroger sur cette réforme : corrige-t-elle réellement les incohérences dénoncées ou, au contraire, en crée-t-elle de nouvelles ? Les nouveaux articles du Code civil rapprochent-ils véritablement les statuts ou, au contraire, accentuent-ils le clivage entre ceux-ci ? C'est à l'aune de ces tensions persistantes que se déploiera l'analyse qui suit.

Après un bref rappel du cadre historique et normatif de l'attribution préférentielle, le présent commentaire évoquera d'abord le contexte de l'adoption de la loi du 11 décembre 2025. Nous exposerons les modifications apportées par celle-ci. Nous mettrons en évidence les avancées indéniables de cette extension, mais également les enjeux persistants. Enfin, nous proposerons une lecture critique et prospective de l'état actuel du droit de l'attribution préférentielle.

2. L'ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE COMME MÉCANISME PROTECTEUR DU CADRE DE VIE : ÉVOLUTION

4. Le mécanisme de l'attribution préférentielle a connu une extension progressive de son champ d'application. Originellement cantonnée aux seuls régimes communautaires (art. 1446 et 1447 anc. C. civ.)⁸, l'attribution préférentielle a ensuite été étendue aux époux mariés sous le régime de la séparation de biens par la loi du 22 juillet 2018⁹, puis intégrée à l'article 2.3.14 du Code civil lors de la recodification de 2022. Cet élargissement à tous les époux, indépendamment de leur régime matrimonial, a permis de garantir une protection uniforme du logement familial et des biens professionnels, tout en répondant à une critique doctrinale récurrente contre l'exclusivisme communautaire du système

8 Y.-H. LELEU, *Droit patrimonial des couples*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p.313-315, n° 253 ; R. BOURSEAU, « L'attribution préférentielle des articles 1446 et 1447 du Code civil », *Rev. not.*, 2007/8, p. 438-462.

9 Loi du 22 juillet 2018 modifiant le Code civil et diverses autres dispositions en matière de droits des régimes matrimoniaux et modifiant la loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, *M.B.* 27 juillet 2018. Voy. : F. DEGUEL, « L'extension des outils communautaires en régime de séparation de biens », *La réforme du droit des régimes matrimoniaux*, Y.-H. LELEU (dir.), 1^e éd., Bruxelles, Larcier, 2018, p. 158-168 ; A. DEMORTIER, « Dispositions communes à tous les régimes matrimoniaux », *Rev. not.*, 2019/2, p. 106-113 ; Y.-H. LELEU, *Droit patrimonial des couples*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 313, n° 253.

antérieur¹⁰.

Malgré ces évolutions, les partenaires ayant souscrit une déclaration de cohabitation légale étaient restés exclus de ce dispositif, alors même qu'ils bénéficient d'une protection du logement familial analogue à celle des époux durant la vie commune (art. 215 anc. C. civ. rendu applicable par l'art. 1477, § 2, anc. C. civ.) et peuvent se le voir attribuer – mais en jouissance – en cas de violences conjugales (art. 1253ter/5 C. jud.)¹¹.

Le législateur de 2018 s'était donc limité à harmoniser les règles applicables aux époux, mais sans envisager leur application aux partenaires liés par une cohabitation légale¹², alors même que l'attribution préférentielle est une institution clé de la protection du cadre de vie et « familialise » le droit commun de l'indivision¹³. Cette omission, critiquée par une partie de la doctrine, avait laissé subsister une incohérence majeure dans la protection du logement familial. En cas de rupture, les cohabitants légaux demeuraient contraints de subir les conséquences parfois dramatiques d'une indivision sans outil de stabilisation : risque de vente publique, négociations déséquilibrées, abus liés au droit d'exiger le partage, absence de prise en compte des intérêts familiaux, etc.¹⁴

10 R. BOURSEAU, « L'attribution préférentielle des articles 1446 et 1447 du Code civil », *Rev. not.*, 2007/8, pp. 438462 ; C. DECLERCK & N. DELANG, « Overzicht van rechtspraak 201217. Recht van preferentiële toewijzing na echtscheiding », *T. Fam.*, 2018, n° 134 ; S. DEGRAVE, « Liquidation des régimes matrimoniaux. Fiche n° 2 : régime légal – remploi / attribution préférentielle », *Act. dr. fam.*, 2015, p. 45 ; N. GENDRIN & D. KARADSHEH, *Liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 166167, n° 159 ; Y.-H. LELEU, « La liquidation et le partage du patrimoine des couples mariés », « Régime matrimoniaux », *Rép. Not.*, t. V, l. II, Bruxelles, Larcier, 2025, p. 101, n° 53 ; Y.-H. LELEU, *Droit patrimonial des couples*, 2^e éd., Larcier, 2021, n° 253 et s., p. 313-321 ; J. SAUVAGE, « Ouverture de l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux : effritement dans la muraille statutaire ? », *J.L.M.B.*, 2024/38, p. 16971709 ; A.-C. VAN GYSEL, « Cohabitation légale et violences conjugales », *R.T.D.F.*, 2020/4, p. 977 ;

11 Y.-H. LELEU, *Droit patrimonial des couples*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 599, n° 440 ; E. ALOFS, S. DE BUS, D. ROSIER, J. VAN DONINCK et A.-C. VAN GYSEL (dir.), *Évaluation du Tribunal de la Famille*, Limal, Anthemis, 2024, p. 80.

12 Proposition de loi modifiant le Code civil en matière de droit des régimes matrimoniaux et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, Doc. parl., Ch., 2017-2018, DOC 54- 2848/001 et 002. La réforme visait pourtant à apporter une « modernisation en profondeur » des règles applicables en droit des régimes matrimoniaux, qui dataient de la réforme adoptée quarante ans auparavant, par la loi du 14 juillet 1976 relatives aux droits et devoirs respectifs des époux et aux régimes matrimoniaux.

13 Y.-H. LELEU, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 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 violences conjugales », *R.T.D.F.*, 2020, p. 977.

14 Y.-H. LELEU, « La liquidation et le partage du patrimoine des couples mariés », in « Régime matrimoniaux », *Rép. Not.*, t. V, l. II, Bruxelles, Larcier, 2025, p. 101, n° 53. Sur l'abus du droit d'exiger le partage, voy. : C. ROUSSEAU et I. DURANT, *L'indivision*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 557, n° 478.

5. C'est dans ce contexte que s'inscrit l'arrêt n°62/2024 du 20 juin 2024 rendu sur question préjudicielle¹⁵, par lequel la Cour constitutionnelle a jugé contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution l'absence de toute possibilité, pour les cohabitants légaux copropriétaires indivis, de solliciter l'attribution préférentielle du logement familial après la rupture de la cohabitation légale.

La Cour était appelée à comparer la situation des époux mariés sous le régime de la séparation de biens avec celle des cohabitants légaux quant à l'accès à l'attribution préférentielle du logement familial indivis après rupture, ainsi qu'à se prononcer sur la possibilité d'attribution préférentielle prioritaire au bénéfice de la victime de violences conjugales lorsque l'action publique s'éteint à la suite d'une médiation pénale (art. 216ter C.I.Cr.).

Dans un premier temps, la Cour a constaté qu'à l'instar des époux séparés de biens, les cohabitants légaux bénéficient d'une « certaine » protection de leur logement familial (art. 1477, § 2, anc. C.civ.), mais qu'à la différence de ceux-ci, ils se voyaient privés d'attribution préférentielle. Pourtant, il s'impose de « préserver le lieu de l'ancienne communauté de vie » et de protéger les intérêts des enfants mineurs (art. 22bis de la Constitution), tant dans le mariage que dans le régime de la cohabitation légale.

L'argument traditionnel du choix initial fait par le couple d'un statut sans la protection réclamée après coup par un des partenaires – ici l'attribution préférentielle – qui fondait l'arrêt du 7 mars 2013¹⁶, est abandonné par la Cour constitutionnelle au profit d'un raisonnement fonctionnel, basé sur les objectifs de l'attribution préférentielle : protéger le cadre de vie des partenaires et éviter la vente publique, aux effets économiquement et humainement discutables.

En conséquence, la Cour a conclu que « le type de forme institutionnalisée de vie commune choisie par le couple n'est pas pertinent par rapport à l'objet de l'attribution préférentielle » et la différence de traitement était injustifié¹⁷. La Cour a ajouté à cela les effets « disproportionnés » de l'obligation de vente publique, les abus éventuels du droit de demander la vente, la nécessité d'une solidarité minimale et de bonne foi entre ex-partenaires, ainsi que l'absence de protec-

15 C. const., 20 juin 2024, n° 62/2024, *J.T.*, 2024, p. 559, note E. MOISSE, *Act. dr. fam.*, 2024, p. 136, *J.L.M.B.*, 2024, p. 1688, note J. SAUVAGE, *R.W.*, 2024, p. 80, *R.A.B.G.*, 2024, p. 1028, *Rev. trim. Dr. Fam.*, 2024, p. 482, note A.-C. VAN GYSEL.

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

17 C. const., 20 juin 2024, précité, B.10.

tion du cohabitant légal victime de violences conjugales¹⁸.

La Cour a ainsi constaté une lacune législative extrinsèque¹⁹, résultant non pas d'une défaillance de l'article 2.3.14 du Code civil lui-même, mais de l'absence d'une disposition équivalente applicable aux cohabitants légaux. Elle a précisé comment combler cette lacune : contrairement à sa position de 2013, la Cour décide désormais que le juge doit appliquer par analogie le régime de l'article 2.3.14 du Code civil aux cohabitants légaux.

Dans un second temps, la Cour a considéré qu'en cas de violences conjugales, l'exigence d'une décision définitive coulée en force de chose jugée n'était pas nécessaire lorsqu'une procédure de « médiation et mesures » (art. 216ter C.I.Cr.) est mise en œuvre par la Ministère public, puisqu'elle implique la reconnaissance par le suspect de sa responsabilité civile avant d'entamer la procédure et permet ainsi d'établir avec certitude les faits de violences conjugales : l'issue positive d'une médiation pénale suffit désormais à ouvrir l'attribution préférentielle de droit à la victime.

3. CONTENU ET PORTÉE DE LA RÉFORME

6. La loi du 11 décembre 2025 apporte une réponse législative rapide et explicite aux griefs identifiés par la Cour constitutionnelle dans son arrêt du 20 juin 2024, en remédiant aux deux violations constatées²⁰.

Si dans l'intervalle entre l'arrêt et l'entrée en vigueur de la loi, le régime de l'attribution préférentielle des époux devait être appliqué par analogie aux cohabitants légaux en cas de rupture, cette solution jurisprudentielle demeurerait néanmoins fragile : dépourvue de base textuelle propre, elle exposait les praticiens à certaines difficultés terminologiques et à l'incertitude quant à l'application de l'arrêt au décès ou aux biens professionnels²¹. L'intervention législative s'imposait dès lors.

18 Sur ces attendus très novateurs : S. EGGERMONT, « Waar komt de preferentiële toewijzing van de gezinswoning voor wettelijk samenwonenden plots vandaan? », *Patrimonium* 2024, Anvers, La Chartre, 2024, p. 262-271; Y.-H. LELEU, « L'attribution préférentielle : genre et égalité », *Rev. not. belge*, 2024, pp. 362-363 ; E. MOISSE, « L'attribution préférentielle du logement familial étendue aux cohabitants légaux », *J.T.*, 2024, p. 561; J. SAUVAGE, « Ouverture de l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux : effritement dans la muraille statutaire ? », *J.L.M.B.*, 2024, p. 1688 ; A.-CH. VAN GYSEL, « La Cour constitutionnelle, l'attribution préférentielle et la cohabitation légale : la fin du « fromage ou dessert ? », *R.T.D.F.*, 2024, p. 482.

19 G. ROSOUX, *Contentieux constitutionnel*, Larcier, 2021, Bruxelles, p.610 et 611 ; J. SAUVAGE, « Ouverture de l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux : effritement dans la muraille statutaire ? », *J.L.M.B.*, 2024, p. 1699.

20 Proposition de loi modifiant le Code civil visant à étendre les possibilités d'attribution du logement familial lors du divorce et à la rendre possible lors de la cessation de la cohabitation légale, *Doc.*, Ch., 2024-2025, n° 0483/001.

21 J. SAUVAGE, « Ouverture de l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux : effritement dans la muraille statutaire ? », *J.L.M.B.*, 2024, p.1707 ; S. EGGERMONT, « Preferentiële toewijzing van de gezinswoning voor wettelijk en misschien ook feitelijk samenwonenden », *T. Fam.*, 2025/10, p. 334-336.

7. Légistique. Application de l'attribution préférentielle à la cohabitation légale et articulation d'un régime. L'apport légistique essentiel de la loi du 11 décembre 2025 est de rétablir les articles 1480 (décès) et 1481 (cessation par déclaration commune ou unilatérale) de l'ancien Code civil qui consacrent pour la première fois un régime légal de l'attribution préférentielle au profit des cohabitants légaux, comblant ainsi la lacune mise en évidence par la Cour constitutionnelle dans son arrêt du 20 juin 2024.

Si la loi du 11 décembre 2025 étend l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux, elle ne modifie en revanche pas le régime même de l'institution. Autrement dit, le législateur ne touche ni aux conditions nécessaires pour revendiquer l'attribution préférentielle (intérêt légitime, capacités financières), ni à ses modalités et procédures (paiement d'une soulte, appréciation des intérêts, contrôle du juge). Il se limite à créer un régime parallèle, strictement calqué sur celui déjà applicables aux époux, mais logé dans les articles 1480 et 1481 de l'ancien Code civil.

L'innovation réside donc moins dans une refonte du mécanisme de l'attribution préférentielle que dans son élargissement à un nouveau cercle de bénéficiaires. Les articles 1480 et 1481 de l'ancien Code civil sont ainsi le miroir des articles 2.3.13 et 2.3.14 du nouveau Code civil mais, puisqu'ils instaurent un régime spécifique aux cohabitants légaux, ils emploient un vocabulaire qui leur est propre, excluant ainsi les références au divorce ou au régime matrimonial. Ils inscrivent dès lors la différence entre le mariage et la cohabitation légale.

8. Cessation. Procédure. En cas de *cessation* de la cohabitation légale (art. 1481 anc. C. civ.), commune ou unilatérale, chaque cohabitant peut demander l'attribution préférentielle « *au cours des opérations de liquidation-partage* ». En pratique, même si la demande d'attribution peut être formulée dès l'introduction de la procédure en liquidation-partage (art. 1207, al. 2, 3^o, C. jud.), le tribunal ne tranche pas cette question *ab initio*, faute d'informations suffisantes sur la situation patrimoniale des parties et la masse à partager. Il attend le projet de partage du notaire et l'avis de celui-ci.

Il est donc impératif que la demande soit *réitérée* devant le notaire pendant les opérations de liquidation, et ce *avant* qu'il ne dresse l'état liquidatif et de partage²². Elle peut encore être formulée après la communication de cet état aux parties, mais impérativement avant le dépôt des contredits et du projet de liquidation et de partage avec l'avis du

²² P. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Exception au partage par moitié », *Liquidation et partage. Commentaire pratique*, Liège, Kluwer, 2025, p. 104, n^o 143 et p. 121, n^o 162/2.

notaire au tribunal²³.

On rappellera également que depuis la loi du 18 juin 2025 modifiant l'article 1207 du Code judiciaire, la procédure de liquidation-partage judiciaire et la désignation d'un notaire liquidateur sont de droit non seulement lorsqu'il y a *indivision* entre les parties, mais également s'il y a matière à *liquidation* sans indivision, en vue de fixer les droits de chacun²⁴. Il n'est donc plus question de limiter la procédure de liquidation-partage à l'existence d'une indivision, comme le soutenaient certains auteurs, suivis par une jurisprudence de fond²⁵.

Une fois la demande d'attribution préférentielle formulée, le notaire (puis le juge) tiennent compte des « *intérêts* » en présence et des « *capacités financières* » de chacun, avec une priorité pour la victime de violences conjugales, y compris dans le cadre des procédures de médiation pénale. Le notaire doit refuser la demande de vente publique formée par un ex-cohabitant si l'autre est candidat à la reprise et en mesure de payer la soulte²⁶.

Les nouveaux articles du Code civil ne font pas de distinction entre la cessation de la cohabitation légale qui intervient volontairement et de commun accord, avec celle qui est faite de manière unilatérale. Cette absence de distinction nous semble évidente et correspond à la logique propre de la cohabitation légale.

9. Décès. La loi va par ailleurs plus loin que l'arrêt, qui ne concernait que les cas de rupture de la cohabitation légale, et vise les cas de *décès* (art. 1480 anc. C. civ.), instaurant de la sorte une symétrie presque parfaite avec le mariage. En cas de *décès*, la « *partie survivante* » peut aussi bénéficier, moyennant soulte, de l'attribution préférentielle du logement familial, des meubles meublants et des biens professionnels, à condition qu'ils soient détenus en indivision « *exclusivement* » entre les cohabitants légaux.

Si cette extension au décès va au-delà du prescrit de l'arrêt, elle se

23 Anvers, 31 juillet 2018, *T. Not.*, 2019, p. 443, commenté par M. COUNE, *Chroniques notariales*, Y.-H. LELEU (coord.), vol. 74, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 115 et *T.E.P.*, 2020, p. 362

24 Ph. DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, t. IX, *Les régimes matrimoniaux*, vol. 2, *Régimes conventionnels et droit international privé*, coll. De Page, Bruxelles, Bruylant, 2025, p. 869, n° 474, A ; C. AUGHUET, « La loi du 18 juin 2025 : une réforme technique mais nécessaire de la procédure de liquidation-partage judiciaire et de certaines dispositions relatives à l'inventaire », *For. Fam.*, 2025, p. 177.

25 N. GENDRIN et D. KARADSHEH, *Liquidation-partage*, coll. R.P.D.B., Bruxelles, Larcier, 2020, p. 98, n°s 93-94, qui citent : Trib. fam. Liège (div. Verviers), 7 janvier 2019, R.G. n° 18/434/A, inédit, et Trib. fam. Namur (div. Namur), 24 avril 2017, *Rev. not. b.*, 2020, p. 52.

26 Y.-H. LELEU, « L'attribution préférentielle : genre et égalité », *Rev. not. Belge*, 2024, p. 862.

justifie pleinement au regard de la *ratio legis* de l'attribution préférentielle. Ne pas l'étendre en cas de décès aurait été un non-sens.

Nous relevons néanmoins l'emploi par le législateur du terme neutre « *partie survivante* » à l'article 1480 de l'ancien Code civil, plutôt que de viser explicitement le « *cohabitant légal survivant* », solution qui aurait semblé plus adéquate, puisque l'ensemble du dispositif est réservé aux cohabitants légaux. Ce choix pourrait s'expliquer par la volonté du législateur de rattacher la protection au mécanisme de l'indivision – dont il s'agit de protéger le membre survivant – plutôt qu'au statut lui-même. L'option retenue semble donc privilégier la logique patrimoniale de la liquidation à la précision terminologique du statut. Mais à nouveau, le message du législateur est de souligner la différence entre le mariage et la cohabitation légale, certes exacte, mais qui ne correspond pas au signal souhaité.

10. Le logement familial, les meubles meublants et les biens professionnels. Bien que l'arrêt de la Cour constitutionnelle ait porté sur le logement familial uniquement, le législateur a également choisi d'étendre l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux également pour les meubles meublants et les biens professionnels²⁷. L'attribution préférentielle demeure par contre exclue pour les parts et actions de sociétés immatriculées au nom des deux cohabitants légaux²⁸.

11. Origine de l'indivision. Quant à l'origine de l'indivision, elle est indifférente au statut : un bien qui aurait été acheté en indivision par des cohabitants de fait, qui optent ensuite pour le statut de cohabitants légaux, bénéficie du mécanisme de l'attribution préférentielle, tout comme un bien prémarital entre époux.

12. Violences conjugales : clarification pour les époux et alignement pour les cohabitants légaux. Enfin, la loi complète l'article 2.3.14, § 2 du Code civil, applicable aux personnes mariées, qui prévoit désormais que la priorité d'attribution du logement familial ou des biens professionnels au profit de la victime de violences conjugales vaut aussi lorsque le Ministère public recourt à la procédure de *médiation et mesures* visée à l'article 216ter du Code d'instruction criminelle

²⁷ L'attribution préférentielle ne vise que les biens professionnels constitutifs de l'entreprises professionnelle d'une personne physique. Voy. à ce sujet : P. DE PAGE et I. DE STEPHANI, « Exception au partage par moitié », *Liquidation et partage. Commentaire pratique*, Liège, Kluwer, 2025, p. 127 et suiv.

²⁸ Ph. DE PAGE et I. DE STEPHANI, *La réforme des régimes matrimoniaux et de diverses dispositions successorales. Commentaire pratique de la loi du 22 juillet 2018*, Limal, Athemis, 2018, n° 44 et s., p. 63 et s. ; Y.-H. LELEU, *Droit patrimonial des couples*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 318, n° 254-1.

(médiation pénale)²⁹ et que celle-ci abouti.

Le critère pour obtenir l'attribution préférentielle de plein droit, sauf circonstances exceptionnelles, n'est dès lors plus conditionné exclusivement à la seule condamnation pénale de l'auteur qui, sous l'égide de l'ancienne loi, devait obligatoirement avoir fait l'objet d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

L'article tel que modifié par la loi du 11 décembre 2025 ne fait pas référence à une reconnaissance de responsabilité civile³⁰, dans la mesure où la procédure de médiation pénale visée à l'article 216*ter* du Code d'instruction criminelle ne peut être menée à bien que si l'auteur de violences a reconnu sa responsabilité, respecte les conditions qui lui sont proposées et accepte d'indemniser la victime, critères *sine qua non* pour que l'action publique s'éteigne³¹. Si une telle procédure aboutit, cela permet donc d'établir avec certitude les faits de violences conjugales, à l'instar d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée³². Cette correction reflète fidèlement la motivation de la Cour constitutionnelle³³.

Loi du 11 décembre 2025 confirme également cette protection aux cohabitants légaux via l'article 1481, § 2, de l'ancien Code civil, soit le régime qui leur est propre, mieux détaillé ci-dessous.

4. ENJEUX PERSISTANTS

La loi du 11 décembre 2025 n'épuise pas les questions plus larges soulevées par l'attribution préférentielle dans un paysage conjugal profondément diversifié. La présente section entend relever les points d'achoppement de la réforme et suggérer des pistes de réflexion.

A) Un régime spécifique aux cohabitants légaux : fausse bonne idée ?

13. Alors que la proposition de loi du 12 novembre 2024 envisageait l'insertion d'un article 2.3.14/1 permettant une application par analogie

29 La procédure de médiation et mesures se définit comme une « procédure facultative et unilatérale par laquelle le ministère public propose à l'auteur présumé d'une infraction d'éteindre l'action publique moyennant l'accomplissement d'une ou plusieurs conditions ou mesures ». O. MICHELS et G. FALQUE, *Principes de procédure pénale*, 3^e éd., Louvain-la-Neuve, Larcier, 2026, p. 93, n^o 137 et suiv.

30 Proposition de loi modifiant le Code civil visant à étendre les possibilités d'attribution du logement familial lors du divorce et à la rendre possible lors de la cessation de la cohabitation légale, amendement, *Doc.*, Ch., 2024-2025, n^o 0483/003, p. 2.

31 Proposition de loi modifiant le Code civil visant à étendre les possibilités d'attribution du logement familial lors du divorce et à la rendre possible lors de la cessation de la cohabitation légale, amendement, *Doc.*, Ch., 2024-2025, n^o 0483/003, p. 2.

32 A.-C. VAN GYSEL, « La Cour constitutionnelle, l'attribution préférentielle et la cohabitation légale : la fin du « fromage ou du dessert » ? », *R.T.D.F.*, 2024, p. 482-483.

33 C. const., préc., B.16.3 (inutilité d'une condamnation pénale définitive en cas de recours à la procédure de l'article 216*ter* C.I. Cr.).

gie, au départ du droit des régimes matrimoniaux, des articles 2.3.13 et 2.3.14 du Code civil³⁴, le législateur a finalement opté pour une solution spécifique aux cohabitants légaux via les articles 1480 et 1481 de l'ancien Code civil.

Il développe ainsi le régime qui leur est propre.

Le législateur justifie ce choix d'un ancrage dans l'ancien Code civil, à la suite des dispositions relatives à la cohabitation légale, par « *un souci de cohérence légistique* »³⁵. Si cette solution nous semble assurer plus de clarté et de sécurité juridique³⁶, elle invite également à la réflexion.

En effet, si le législateur avait fait le choix d'insérer un renvoi aux cohabitants légaux dans les articles de Livre 2 relatifs à l'attribution préférentielle entre époux, cela aurait ouvert la voie à un rapprochement plus substantiel entre les statuts d'époux et de cohabitants légaux. Or il a préféré instaurer un régime d'attribution préférentielle propre aux cohabitants légaux et continue ainsi d'ériger une frontière entre les deux statuts, bien qu'une telle volonté ne ressorte pas explicitement des travaux parlementaires.

Certains parlementaires ont tenté d'élargir les débats à une réforme globale du statut de la cohabitation légale, sans pour autant qu'une réelle discussion ait lieu³⁷. Il s'agit selon nous d'une occasion manquée d'approfondir la question sous l'angle fonctionnel plutôt que statutaire, et de commencer à réformer en profondeur le statut de la cohabitation légale.

Une réforme plus globale aurait permis d'envisager plusieurs chantiers, puisqu'il y a matière à réformer : nous pensons notamment à la création d'une solidarité alimentaire minimale post-rupture, l'introduction d'un correctif judiciaire en équité, l'harmonisation des règles relatives au logement avec celles du mariage³⁸.

34 Proposition de loi modifiant le Code civil visant à étendre les possibilités d'attribution du logement familial lors du divorce et à la rendre possible lors de la cessation de la cohabitation légale, *Doc.*, Ch., 2024-2025, n° 0483/001, p. 5-6.

35 Proposition de loi modifiant le Code civil visant à étendre les possibilités d'attribution du logement familial lors du divorce et à la rendre possible lors de la cessation de la cohabitation légale, amendement, *Doc.*, Ch., 2024-2025, n° 0483/004.

36 La proposition de loi a reçu un soutien unanime des différents groupes politiques (Les Engagés, P.S., N-V.A., Open V.L.D., P.V.D.A.-P.T.B., Écolo-Groen, V.B.). Voy : Proposition de loi modifiant le Code civil visant à étendre les possibilités d'attribution du logement familial lors du divorce et à la rendre possible lors de la cessation de la cohabitation légale, Rapport, *Doc.*, Ch., 2024-2025, n° 0483/005.

37 *Doc.*, Ch., 2024-2025, n° 0483/005, p. 4 et 5.

38 A.-C. VAN GYSEL, « La Cour constitutionnelle, l'attribution préférentielle et la cohabitation légale : la fin du « fromage ou du dessert » ? », *R.T.D.F.*, 2024, p. 486. Pour des réflexions sur la solidarité liée au statut : J. SAUVAGE, *La solidarité au sein du couple. Essai sur l'émergence d'un principe général de droit*, Thèse de doctorat, Université Libre de Bruxelles, 2025-2026, p. 636 et suiv.

Si l'attribution préférentielle devient certes un point de rapprochement supplémentaire entre les statuts d'époux et des cohabitants légaux, aucune conséquence systémique n'est tirée par le législateur qui se limite à insérer un mécanisme « ponctuel », répondant ainsi au prescrit constitutionnel, alors que la structure du statut demeure inchangée.

Le législateur adopte une posture réactive, alors que la doctrine majoritaire plaide depuis longtemps pour une réforme globale³⁹. En insérant une protection supplémentaire sans réforme structurelle, le législateur crée un déséquilibre entre les statuts. La cohabitation légale apparaît dès lors comme un système fragmenté, où les protections sont accordées au gré des censures constitutionnelles, plutôt qu'à partir d'une conception cohérente et systémique de la cohabitation légale dans l'architecture globale du droit familial. Le statut donne ainsi une illusion de protection en raison des rapprochements ponctuels avec le mariage, sans pour autant être aussi protecteur⁴⁰, au détriment de l'économiquement faible, souvent les femmes⁴¹.

14. Point néanmoins très positif de la réforme, la loi du 11 décembre 2025 entérine l'abandon de la logique traditionnelle selon laquelle les couples doivent assumer les conséquences du *choix* de leur statut, sur laquelle la jurisprudence s'est longtemps fondée pour justifier un accès à des protections plus restreintes pour les cohabitants légaux que pour les époux⁴². Cette conception, longtemps résumée par l'idée qu'un couple ayant opté pour un statut moins protecteur devait l'assumer, cède désormais la place à une conception fonctionnelle de la protection du couple, où prime l'objectif matériel de protéger le lieu de vie, les partenaires plus vulnérables et les enfants, indépendamment du statut du couple.

39 Y.-H. LELEU, *Droit patrimonial des couples*, 2e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 627-628, n° 456 ; Y.-H. LELEU, E. ALOFS, C. HARMEL et M. PETERS, *La transmission générée du capital familial. Étude juridique et empirique pour l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes*, Bruxelles, Larcier, 2024, p. 276-277, n° 398-399 ; H. THUIS et A. VERBEKE, « De relatieve bijdrage van het Grondwettelijk hof in de strijd tegen de discriminatie van ongehuwde samenwoners. Waar blijft de wetgever ? », note sous C.const., 20 juin 2024, n° 62/2024, *R.W.*, 2024, n° 25, p. 1012.

40 Y.-H. LELEU, E. ALOFS, C. HARMEL et M. PETERS, *La transmission générée du capital familial. Étude juridique et empirique pour l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes*, Bruxelles, Larcier, 2024, p. 76, n° 100 ; Y.-H. LELEU, *Droit patrimonial des couples*, précité, p. 627-628, n° 456 ; F. SWENNEN, *Het personen-en familierecht. Een benadering in context*, 8^e éd., Anvers, Intersentia, 2023, pp. 395-396 ; A.-C. VAN GYSEL et J. SAUVAGE, *Le couple*, Limal, Anthemis, 2022, pp. 497-500.

41 Y.-H. LELEU, « L'attribution préférentielle : genre et égalité », *Rev. not. belge*, 2024, p. 850 eu suiv.

42 Voy. notamment : C. const., 25 mars 2009, *Rev. trim. dr. fam.*, 2010, p. 302 (pension de survie) ; C. const., 20 septembre 2012, *R. A. B. G.*, 2013, p. 287, note A. RENIERS (assurance groupe) ; C. const., 12 mars 2015, *Rev. trim. dr. fam.*, 2015, p. 568, note A.-C. VAN GYSEL, *T. Not.*, 2016, p. 49 (pension de survie) ; C. const., 7 février 2018, *Rev. dr. étr.*, 2018, p. 63, note ; C. const., 12 octobre 2017, n° 2017/2017, *Rev. dr. étr.*, 2017, p. 535, *Rev. trim. dr. fam.*, 2018, p. 155 (somm.), *T. Vreemd.*, 2018, p. 55.

Cette approche s'inscrit pleinement dans la dynamique amorcée par la Cour constitutionnelle qui a souligné dans son arrêt du 20 juin 2024 que les objectifs de protection du cadre de vie, de bonne foi et de solidarité minimale, transcendent la distinction traditionnelle entre mariage et cohabitation légale. En adoptant une logique résolument axée sur la *finalité* plutôt que sur le statut⁴³, la loi opère un glissement vers une approche centrée sur la sauvegarde du logement familial et la prévention des abus liés à l'indivision⁴⁴.

B) Exclusion persistante des cohabitants de fait

15. Les développements qui précèdent nous amènent à la faille la plus critiquable de la réforme selon nous : l'exclusion des cohabitants de fait. La réforme demeure enfermée dans la logique statutaire, alors que les cohabitants de fait sont pourtant exposés aux mêmes risques de déséquilibres patrimoniaux en cas de rupture et d'abus des circonstances.

Dans son arrêt du 20 juin 2024, la Cour constitutionnelle avait pris soin de limiter sa solution aux seuls formes de vies communes « institutionnalisées », afin d'éviter toute analogie avec les unions de fait. Si le législateur a suivi cette ligne restrictive, cette retenue est juridiquement et socialement intenable.

Cette exclusion est d'autant plus regrettable que les arguments mobilisés par la Cour pour justifier l'extension de l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux – solidarité minimale, prévention des abus, protection du cadre de vie – sont parfaitement transposables aux couples de fait⁴⁵.

Or rien, dans la logique même de l'attribution préférentielle, n'exige que la relation soit institutionnalisée.

Comme exposé *supra*, ce qui fonde la mesure n'est pas le statut du couple mais la nécessité d'éviter qu'un partenaire se retrouve, après la rupture, privé de son logement et sujet aux pressions liées à la vente publique, du seul fait de l'indivision. Or ces risques sont identiques pour tous les couples propriétaires indivis : risque de vente publique et impossibilité de racheter en priorité la part de l'autre, concurrence des tiers acquéreurs, perte du taux fiscal réduit (droit de partage), in-

43 H. THUIS et A. VERBEKE, « De relatieve bijdrage van het Grondwettelijk hof in de strijd tegen de discriminatie van ongehuwde samenwoners. Waar blijft de wetgever ? », *R.W.*, 2024-25, p. 1012, n° 25.

44 En ce sens : S. EGGERMONT, « Waar komt de preferentiële toewijzing van de gezinswoning voor wettelijk samenwonenden plots vandaan ? », *Patrimonium 2024*, C. DECLERCK et S. MOSSELMANS (éd.), Bruges, Die Keure, 2024, p. 271, n° 32.

45 E. MOISSE, « L'attribution préférentielle du logement familial étendue aux cohabitants légaux », *J.T.*, 2024, p. 563 ; F. DEGUEL, « Attribution préférentielle et logement familial indivis », *J.T.*, 2014/10, p.172-174.

certitude quant aux capacités d'emprunt après la rupture, complexité émotionnelle et financière d'une liquidation-partage conflictuelle, coût élevé de la soulte en cas de reprise, particulièrement lourde pour le parent qui assume la résidence principale des enfants, etc.

16. La limitation de l'attribution préférentielle aux seules formes « institutionnalisées » de vies communes est par ailleurs sociologiquement discutable, puisqu'une importante proportion des couples vivent aujourd'hui hors statuts⁴⁶. Ils assument pourtant les mêmes engagements patrimoniaux et affrontent les mêmes vulnérabilités lors de la rupture. Autrement dit, la fonction sociale du couple ne varie pas avec la forme de conjugalité « choisie »⁴⁷. Ignorer une part substantielle et croissante d'une forme de vie conjugale revient à dissocier le droit de la pratique et à perpétuer une inégalité de traitement difficilement justifiable⁴⁸. Cela codifie un déni de droit.

Nous regrettons donc que la réforme de 2025 crée un paradoxe contestable : elle réduit d'une part les inégalités entre les époux et les cohabitants légaux, tout en accentuant l'écart avec les cohabitants de fait, désormais les seuls à rester dépourvus de mécanisme protecteur du logement familial et des biens professionnels.

Certains députés ont relevé cette incohérence dans le cadre des travaux parlementaires⁴⁹. Ils ont ouvertement interrogé la pertinence de maintenir une différence de traitement dans ces conditions, en invitant le législateur à examiner la possibilité d'une extension du dispositif aux cohabitants de fait. Ces remarques sont toutefois demeurées lettre morte dans la version finale du texte.

Nous doutons qu'une telle réflexion s'amorce prochainement au vu de l'accord de coalition fédérale 2025-2029⁵⁰, dans lequel aucune refonte du statut des cohabitants – légaux ou de fait – n'est au programme. Par le biais de la commission de codification du Livre 2 du Code civil mise en place, des propositions de réformes pourraient – et devraient – néanmoins être faites.

17. L'exclusion des cohabitants de fait de l'attribution préférentielle ouvre donc la brèche à une nouvelle vague de contentieux constitutionnel, onéreux et risqué, provoqué par le manquement législatif. Nous

46 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, p.84-85, n° 110.

47 Souvent au mépris d'une réelle compréhension du cadre juridique – ou de l'absence de celui-ci.

48 S. EGGERMONT, « Preferentiële toewijzing van de gezinswoning voor wettelijk en misschien ook feitelijk samenwonenden », *T. Fam.*, 2025, p. 334.

49 Rapport, *Doc.*, Ch., 2024-2025, n° 0483/005, p. 4-5.

50 Accord de coalition fédérale 2025-2029.

encourageons les praticiens à interroger la Cour sur la compatibilité de l'exclusion des cohabitants de faits avec les articles 10 et 11 de la Constitution⁵¹. Malgré que la Cour constitutionnelle ne s'y soit pas appuyé dans son arrêt du 20 juin 2024, l'article 8 de la C.E.D.H., relatif à la protection du domicile, pourrait également être mobilisé, puisque sa logique de proportionnalité ne dépend nullement d'une forme de vie commune institutionnalisée : la cohabitation hors mariage est une vie familiale pleinement protégée⁵².

C) Le recel et l'attribution préférentielle dans le droit commun de l'indivision

18. Recel. L'extension de l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux opérée par la loi du 11 décembre 2025 invite à une réflexion plus profonde sur la transposition, au-delà du statut matrimonial, de tous les mécanismes de loyauté patrimoniale historiquement réservés aux époux. Le recel de biens communs ou indivis constitue l'un de ces mécanismes (art. 2.3.15 C. civ. ; anc. art. 1389/3). Prévu pour sanctionner l'époux qui soustrait ou dissimule des biens en fraude des droits de son conjoint, il poursuit une double finalité : garantir la transparence des opérations de liquidation et prévenir les comportements stratégiques susceptibles d'entraver une attribution préférentielle ou de fausser l'évaluation du patrimoine commun ou indivis⁵³. A l'instar de l'attribution préférentielle, le recel déroge au partage en nature et a lui aussi été déplacé par la loi du 22 juillet 2018 dans les dispositions com-

51 Selon S. EGGERMONT, la réponse de la Cour constitutionnelle pourrait être positive : voy. S. EGGERMONT, « Waar komt de preferentiële toewijzing van de gezinswoning voor wettelijk samenwonenden plots vandaan? », *Patrimonium 2024*, Anvers, La Chartre, 2024, pp. 271-274. Pour d'autres arguments encourageant à poser à la Cour une question préjudicielle pour obtenir une protection similaire en cohabitation de fait : Y.-H. LELEU, « L'attribution préférentielle : genre et égalité », *Rev. not. belge*, 2024, p. 362-363. Pour d'autres considérations sur l'extension aux cohabitants de fait : E. MOISSE, « L'attribution préférentielle du logement familial étendue aux cohabitants légaux », *J.T.*, 2024, p. 561 ; J. SAUVAGE, « Ouverture de l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux : effrètement dans la muraille statutaire ? », *J.L.M.B.*, 2024, p. 1688 ; A.-C. VAN GYSEL, « La Cour constitutionnelle, l'attribution préférentielle et la cohabitation légale : la fin du « fromage ou dessert ? », *R.T.D.F.*, 2024, p. 482.

52 Y.-H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, 2e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 380, n°345 ; F. DEBUQUOY, « 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 ; E. MOISSE, « L'attribution préférentielle du logement familial étendue aux cohabitants légaux », *J.T.*, 2024, p. 563 ; Y.-H. LELEU, « L'attribution préférentielle : genre et égalité », *Rev. not. belge*, 2024, p. 862.

53 P. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Exception au partage par moitié », *Liquidation et partage. Commentaire pratique*, 2e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 127 et suiv. ; Y.-H. LELEU, *Droit patrimonial des couples*, 2e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 322 et suiv., n° 258 et p. 459, n°361-2 ; L. STERCKX, « La preuve du recel successoral et l'exception dite de repentir », *Rev. not. belge*, 2001, p. 366-379.

munes applicables à tous les régimes matrimoniaux, alors qu'il était initialement réservé aux époux mariés en régime de communauté⁵⁴. Ces deux institutions ont donc été élevées au rang de *principe général* et peuvent être invoquées dans tous les régimes matrimoniaux.

L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 20 juin 2024 admet que la cessation de la cohabitation légale et la dissolution du mariage placent les partenaires « *dans des situations objectivement analogues* » lorsqu'ils sont copropriétaires du logement familial et doivent en organiser le partage. La Cour souligne explicitement que ces situations engendrent des besoins identiques de solidarité minimale, de bonne foi et de prévention des abus de vente publique⁵⁵.

Si les risques d'abus en indivision sont les mêmes pour les époux et pour les cohabitants légaux⁵⁶, rien ne justifie que seuls les premiers soient soumis à une sanction spécifique. L'extension de l'attribution préférentielle aux cohabitants légaux prouve au contraire que la procédure de liquidation partage repose sur les mêmes exigences de transparence et de loyauté que celles applicables aux couples mariés.

Néanmoins, l'institution de l'attribution préférentielle et celle du recel interviennent dans des sphères distinctes du partage : l'une opère sur la composition des lots, l'autre sur leur équilibre économique. Le seul rapport entre les deux institutions est la nécessité de loyauté.

La transposition du recel, ou à tout le moins l'adoption d'une sanction analogue fondée sur la violation de la bonne foi dans le partage, apparaît comme essentielle⁵⁷. Si les cohabitants sont désormais titulaires d'un droit préférentiel sur certains biens (égalité en nature), il serait dès lors cohérent qu'ils bénéficient d'un mécanisme sanctionnant les dissimulations susceptibles de fausser le partage (égalité en valeur).

19. Extension de l'attribution préférentielle à toutes les indivisions de droit commun. Et bien au-delà des couples, la questions d'une éventuelle intégration du droit d'attribution préférentielle dans le régime général de l'indivision (art. 815 anc. C. civ) mérite d'être posée. En effet, le nœud des difficultés identifiées tient moins au statut du

54 P. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Exception au partage par moitié », *Liquidation et partage*. Commentaire pratique, Liège, Kluwer, 2025, p. 129, n° 164/1.

55 En ce sens : S. EGGERMONT, « Waar komt de preferentiële toewijzing van de gezinswoning voor wettelijk samenwonenden plots vandaan? », *Patrimonium 2024*, Anvers, La Charte, 2024, p. 271, n° 32.

56 Dissimulation de revenus bancaires, retrait de fonds juste avant la rupture, destruction de documents patrimoniaux ou manipulation volontaire de la valeur d'actifs indivis.

57 Sur la condition de mauvaise foi et l'intention consciente de rechercher un avantage pour soi au détriment de l'autre : Cass., 17 octobre 2016, *Rev. not. belge*, 2017, p. 271, note L. STERCKX ; *T. Not.*, 2017, p. 359, *J.L.M.B.*, 2019, p. 15, *Rev. trim. dr. fam.*, 2018, p. 922 (somm.).

couple qu'à la mécanique même de l'indivision, qui permet à tout indivisaire d'imposer la vente publique⁵⁸. Cette règle, conçue pour garantir la libre sortie de l'indivision, se révèle souvent inadaptée lorsqu'elle porte sur des biens structurants ou ayant une forte valeur pour les individus (logement familial, meubles meublants, outils professionnels).

L'idée, soutenue par certains auteurs, serait d'insérer dans l'article 815 de l'ancien Code civil un droit de préemption permettant à tout indivisaire ayant un intérêt légitime de solliciter l'attribution du bien avant sa mise sur le marché⁵⁹. Une telle solution offrirait une protection centrée sur la *nature* du bien plutôt que sur la forme de la relation entre indivisaires et fournirait un outil cohérent pour toutes les indivisions sensibles (mariage, cohabitation légale, union de fait, achat commun, entreprise en personne physique). Elle réduirait les inégalités persistantes, notamment celles touchant les cohabitants de fait, sans pour autant déroger au culte du statut et du clivage entre les couples. Elle rapprocherait également le droit belge de systèmes étrangers reconnaissant déjà un droit de préemption, tel que le droit français où l'attribution préférentielle est une modalité du partage accessible à tous, moyennant soulte (art. 831 à 834 C. civ. français).

Cette ambition fait d'autant plus sens que la cohabitation légale n'est pas réservée à des couples entretenant une relation affective : elle est accessible à des membres d'une même famille (parent/enfant, frère/sœur), mais également à deux personnes sans relation affective ou familiale, comme des amis. *De facto*, l'extension de l'attribution préférentielle à la cohabitation légale emporte des effets qui dépassent le cercle du couple *sensu stricto*. Il devient donc difficile de justifier que tous les indivisaires n'en bénéficient pas.

Dans cette perspective, l'évolution amorcée par la jurisprudence constitutionnelle pourrait constituer une première étape : la logique téléologique fondée sur la solidarité minimale, la prévention des abus et la protection du logement familial invite naturellement à s'interroger sur la pertinence d'une réécriture plus ambitieuse du droit commun de l'indivision.

5. CONCLUSION

20. La loi du 11 décembre 2025 marque une avancée indéniable dans l'architecture du droit patrimonial des couples et s'inscrit dans une logique fonctionnelle de protection du cadre de vie.

Surtout, la réforme reconnaît la nature structurante de certains actifs dans l'économie du couple – le logement familial et les biens profes-

58 C. ROUSSIEAU et I. DURANT, *L'indivision*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 539, n° 458 et suiv., p. 553, n° 472 et p. 557, n° 478.

59 Y.-H. LELEU, « L'attribution préférentielle : genre et égalité », *Rev. not. Belge*, 2024, p. 862 ; C. ROUSSIEAU et I. DURANT, *L'indivision*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 465, n° 390.

sionnels – et leur vulnérabilité singulière au moment de la rupture. Le logement et l’outil professionnel constituent en effet les deux pôles majeurs du patrimoine familial quelle que soit la forme du couple : le premier fonde la stabilité matérielle et affective du foyer, tandis que le second conditionne l’autonomie économique de l’un ou de l’autre partenaire⁶⁰. Ces biens, qui forment le cœur du capital familial, sont les plus difficiles à reconstituer, et justifient à ce titre une protection renforcée lors du partage.

Parce que ces actifs concentrent l’essentiel du capital familial, leur appropriation au moment de la séparation pèse davantage sur le partenaire économiquement faible, le plus souvent les femmes du fait d’écarts persistants de revenus et d’un accès plus difficile au crédit. La fonction protectrice de l’attribution préférentielle se justifie d’autant plus pour ces biens structurants, en ce qu’elle peut atténuer des déséquilibres économiques systémiques et le risque de précarité des femmes après la rupture⁶¹.

Notons que cette lecture du mécanisme de l’attribution préférentielle « par les biens » encadre une dimension genrée de la procédure, qui n’a pas été développée dans le présent commentaire.

Nous regrettons cependant que la réforme pérennise une frontière statutaire et n’encourage pas une refonte plus globale du droit patrimonial des couples, bien qu’elle donne néanmoins un signal.

L’exclusion des cohabitants de fait demeure la faiblesse majeure de la réforme et ouvre la voie à de nouveaux contentieux constitutionnels. L’ambition à poursuivre dépasse le seul périmètre de la cohabitation légale : un droit commun de l’indivision mieux outillé – capable de protéger les biens structurants, quelle que soit la forme du couple – serait le meilleur garant d’une égalité réelle et d’une justice patrimoniale sensible aux rapports de genre.

Émilie MOISSE

Avocate

Assistante à la Faculté de droit de l’Université de Liège

60 Sur les biens structurants et la transmission genrée du patrimoine, voy. ces deux excellentes études : Y.-H. LELEU, E. ALOFS, C. HARMEL et M. PETERS, précité, p. 35-37, n° 59-60 ; C. BESSIÈRE et S. GOLLAC, *Le genre du capital. Comment la famille reproduit les inégalités*, Paris, La Découverte, 2020, p. 145 ; voy. également pour leur lien avec l’attribution préférentielle : Y.-H. LELEU, « L’attribution préférentielle : genre et égalité », *Rev. not. belge*, 2024, p. 855 et 859.

61 Y.-H. LELEU, « L’attribution préférentielle : genre et égalité », *Rev. not. belge*, 2024, p. 854-859.