

Judiciaire

Attribution préférentielle du logement familial et cohabitation légale : une discrimination pointée par la Cour constitutionnelle

L'attribution préférentielle du logement familial était initialement réservée aux époux mariés en communauté. Le caractère discriminatoire de cette situation avait été soumis à la Cour constitutionnelle, qui a estimé que la différence entre les époux en communauté ou en séparation de biens reposait sur un critère objectif : leur choix d'un régime matrimonial comportant ou non un patrimoine commun¹. Tandis qu'en 2018, le législateur a étendu le mécanisme aux époux mariés en séparation (article 2.3.14 du Code civil), il ne l'a toujours pas prévu pour les cohabitants légaux².

Le Tribunal de première instance de Liège, division Verviers, a interrogé la Cour constitutionnelle à propos de savoir, entre autres, si une telle différence de traitement est raisonnablement justifiée. La Haute juridiction répond par la négative dans un arrêt du 20 juin 2024^{3*}.

Elle précise que l'inconstitutionnalité ne découle pas de l'article précité, mais de l'absence d'une disposition permettant de solliciter une attribution préférentielle après la cessation d'une cohabitation légale.

Elle construit son raisonnement en se fondant sur les objectifs de ce mécanisme : la préservation de l'environnement familial et des intérêts des enfants mineurs, la solidarité minimale et la bonne foi entre les ex-époux, afin de lutter contre l'abus du droit d'exiger la vente publique du logement familial indivis.

Elle ajoute que le mariage et la cohabitation légale se distinguent d'autres formes de vie commune par l'engagement public qu'ils supposent et relève que la seconde offre une protection patrimoniale limitée qui s'inspire partiellement de dispositions applicables aux époux. Les objectifs précités valent, selon la Cour, pour toute forme institutionnalisée de vie commune. La circonstance que la cohabitation légale est plus souple et plus précaire ne justifie pas que l'attribution préférentielle ne puisse être demandée en cas de cessation de celle-ci.

Elle estime, enfin, que l'absence de ce mécanisme pour les cohabitants légaux peut entraîner des effets disproportionnés pour ceux-ci, en les obligeant à se porter acquéreur du logement familial dans le cadre d'une vente publique. Ils le sont tout autant pour le cohabitant victime de violences conjugales pour lesquelles l'ex-partenaire a été reconnu coupable par une décision coulée en force de chose jugée.

Il revient donc au législateur d'intervenir : va-t-il s'en tenir à une simple mise en conformité de la loi avec cette jurisprudence ou s'attellera-t-il à consacrer un droit patrimonial général applicable à toute forme de vie familiale⁴ ?

¹ C. const., 7 mars 2013, *J.T.*, 2014, p. 170, note F. DEGUEL.

² Des auteurs ont critiqué cette réalité et plaidé en faveur de son extension : voy. P. VAN DEN EYNDE, « La réforme de la procédure judiciaire de liquidation-partage : une œuvre humaine inachevée » in E. BEGUIN et J.-L. RENCHON (dir.), *Liber Amicorum Jean-François Taymans*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 424 à 426.

³ C.const., 20 juin 2024, n° 62/2024.

⁴ Voy., à cet égard, J. SAUVAGE, « Le droit patrimonial des cohabitants légaux et de fait : proposition d'un droit patrimonial familial » in N. DANDOY et F. TAINMONT (dir.), *Cohabitants légaux et de fait : état des lieux et perspectives*, Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 213-270.

Ophélie De Cuyper ■

*Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles*