

De bescherming van de gezinswoning (nieuw artikel 215 B.W.)

Yvan De Cock en Jan De Lat

I N H O U D

INLEIDING

§ 1. VOORWERP VAN DE BESCHERMING VAN ART. 215 B.W.: DE VOORNAAMSTE GEZINSWONING EN HET HUISRAAD

Afdeling 1 : Het begrip « voornaamste gezinswoning »

- a. Wat is een « gezinswoning » ?
- b. Slechts één woning wordt beschermd.
- c. Effectieve bewoning is vereist.
- d. Uitsluitende bescherming van zakelijke rechten en huur-rechten.

Afdeling 2 : Het begrip « huisraad »

§ 2. BESCHERMINGSTECHNIEK BETREFFENDE DE ZAKELIJKE RECHTEN OP DE GEZINSWONING EN HET DAARIN AANWEZIGE HUISRAAD (ART. 215, § 1 B.W.)

Afdeling 1 : Bepaling betreffende de gezinswoning

- a. Rechten, waarop art. 215, § 1, eerste lid B.W. toepasselijk is.
- b. Verbod tot beschikken en hypothekeken.
- c. Instemming van de andere echtgenoot.

Afdeling 2 : Bepaling betreffende het huisraad

(*) Deze studie kwam tot stand in het kader van de colleges Grondig Familie-recht o.l.v. prof. J. PAUWELS, naar wie onze oprechte dank gaat voor zijn nuttige aanwijzingen.

§ 3. BESCHERMINGSTECHNIEK BETREFFENDE DE GE-
HUURDE GEZINSWONING (ART. 215, § 2 B.W.)

- a. Rechten, waarop art. 215, § 2, eerste lid B.W. toepasse-
lijk is.
- b. Natuur van het huurrecht : medehuur.
 - 1. Onverdeeldheid van bijzondere aard.
 - 2. Gevolgen.
- c. Kenmerken van de medehuur.

§ 4. SANCTIES : NIETIGVERKLARING EN SCHADEVER-
GOEDING (ART. 224 B.W.)

Afdeling 1 : Nietigverklaring

- a. Alleen de andere echtgenoot kan nietigverklaring vor-
deren.
- b. Alleen handelingen der echtgenoten kunnen worden nie-
tig verklaard.
- c. Vrijheid van de rechter om nietig te verklaren.
- d. Kan de derde zijn goede trouw inroepen ?
- e. Termijn.

Afdeling 2 : Schadevergoeding

§ 5. BEVOEGDHEID EN PROCEDURE

Afdeling 1 : Bevoegdheid

Afdeling 2 : Procedure

§ 6. BESCHERMING VAN DE GEZINSWONING BIJ ONT-
BINDING VAN HET HUWELIJK

BESLUIT

INLEIDING

1. Artikel 215 B.W., ingevoerd door de wet van 14 juli 1976 betreffende de wederzijdse rechten en verplichtingen van echtgenoten en de huwelijksvermogensstelsels (1), is in het Belgisch recht de eerste wettelijke bepaling die specifiek de gezinswoning beschermt (2).

Deze bescherming wortelt in de gedachte dat het gezin de kern van de maatschappij is en het eerste bestaansmilieu bij uitstek, waarvan de instandhouding onmogelijk is zonder een minimum aan materiële organisatie (3).

2. Art. 215 B.W. beschermt de gezinswoning en het huisraad tijdens het huwelijk.

Art. 215, § 1, eerste lid B.W. bepaalt dat de ene echtgenoot niet zonder de instemming van de andere onder bezwarende titel of om niet onder de levenden kan beschikken over de (zakelijke) rechten die hij bezit op het onroerend goed dat het gezin tot voornaamste woning dient, noch dat goed met hypotheek kan bezwaren.

Ook het huisraad dat aanwezig is in de voornaamste gezinswoning, wordt beschermd: één echtgenoot kan hierover niet zonder de instemming van de andere onder bezwarende titel of om niet onder de levenden beschikken, noch het in pand geven (art. 215, § 1, tweede lid B.W.).

Indien de instemming zonder gewichtige redenen geweigerd wordt kan de andere echtgenoot zich door de rechtbank van eerste aanleg en, in spoedeisende

(1) B.S., 18 sept. 1976 - Parlementaire stukken die in deze uiteenzetting worden vermeld:

1) Amendementen van de regering, *Parl. Besch., Senaat*, 1965-1966, nr. 281 (hierna geciteerd als « Amendementen Wigny »).

2) Verslag namens de Subcommissie van Justitie, *Parl. Besch., Senaat*, 1975-1976, nr. 683/2 (bijlage) (hierna geciteerd als « Verslag namens de Subcommissie »).

3) Verslag namens de Commissie voor de Justitie, *Parl. Besch., Senaat*, 1975-1976, nr. 683/2 (hierna geciteerd als « Verslag Hambye »).

4) Verslag namens de Commissie van Justitie, *Parl. Besch., Kamer*, 1975-1976, nr. 869/3 (hierna geciteerd als « Verslag Baert »).

(2) Vroeger werden er door rechtspraak en rechtsleer reeds pogingen ondernomen door gebruik te maken van algemene begrippen zoals afwending van bevoegdheid. Zie hierover BAETEMAN, G., *De bekwaamheid en de bevoegdheden van de gehuwden*, *T.P.R.*, 1975, blz. 79 e.v., vooral blz. 101 e.v.; Rb. Hasselt, 26 februari 1964, *R.C.J.B.*, 1964, blz. 108 met noot E. VIEUJEAN. Voor een specifiek geval (onverdeeldheid) zie ook BAX, M. en CASMAN, H., *Wet van 14 juli 1976 betreffende de wederzijdse rechten en verplichtingen van echtgenoten en de huwelijksvermogensstelsels*, *R.W.*, 1976-1977, 326, nr. 14. Daarnaast moet men ook de brieven van de procureurs-generaal vermelden, waarbij aan de notarissen de verplichting werd opgelegd de vrouw op de hoogte te brengen wanneer de man hen buiten haar medeweten verzocht een akte van vervreemding of aantasting van gemeenschapsgoederen op te maken. Zie BAETEMAN, G., *art.cit.*, blz. 109.

(3) Amendementen Wigny, blz. 29.

gevallen, door de voorzitter ervan, laten machtigen om de voorgenomen handeling alleen te verrichten (art. 215, § 1, derde lid B.W.).

Als de voornaamste gezinswoning gehuurd wordt, behoort het recht op de huur aan beide echtgenoten gezamenlijk, zelfs indien het huurcontract vóór het huwelijk afgesloten werd en niettegenstaande enige strijdige overeenkomst (art. 215, § 2, eerste lid B.W.).

De opzeggingen, kennisgevingen en exploten betreffende die huur moeten gezonden of betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk of uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk (art. 215, § 2, tweede lid B.W.). Geschillen betreffende de uitoefening van het recht worden beslist door de vrederechter (art. 215, § 2, derde lid B.W.).

Deze bepalingen betreffende de gehuurde gezinswoning zijn niet van toepassing op handelshuurovereenkomsten, noch op pachtcontracten (art. 215, § 2, vierde lid B.W.).

3. De bepalingen van Titel I, hoofdstuk VI B.W., « Wederzijdse rechten en verplichtingen van echtgenoten » hebben voorrang op de clausules van het huwelijkscontract. Het zijn dwingende bepalingen, die zowel het wettelijke als het gekozen stelsel beheersen (art. 212, tweede lid B.W.).

Art. 215 B.W. is dus toepasselijk op elke voornaamste gezinswoning, of zij nu tot het persoonlijk of tot het gemeenschappelijk vermogen der echtgenoten behoort. Uit het dwingend karakter van de art. 212 tot 224 B.W. zou men kunnen afleiden dat ze van openbare orde zijn. Dat zijn ze echter niet (4).

4. Daar art. 215 B.W. in grote mate geïnspireerd is door de art. 215-3 en 1751 van het Frans B.W., die reeds meer dan tien jaar in werking zijn, hebben we voor bepaalde moeilijkheden ons licht opgestoken bij de Franse rechtsleer en rechtspraak. Eveneens verwijzen we naar de art. 88,1 en 89,1 van het Nieuw Nederlands B.W. (5).

5. Bij ontbinding van het huwelijk kan de (gemeenschappelijke) gezinswoning toegekend worden aan één der echtgenoten (art. 1446 en 1447 B.W.) (6).

(4) Verslag Baert, blz. 6.

(5) Een grondige studie over de bescherming van de gezinswoning en het huisraad in rechtsvergelijkend perspectief werd gemaakt door LILL, I.W., *Ehewohnung und Hausrat im Familienrecht europäischer Staaten*, Bielefeld, Giesecking-Verlag, 1974, 148 blz.

(6) Zie de bespreking hiervan in § 6.

§ 1. VOORWERP VAN DE BESCHERMING VAN ART. 215 B.W. : DE VOORNAAMSTE GEZINSWONING EN HET HUISRAAD

AFDELING 1 HET BEGRIP « VOORNAAMSTE GEZINSWONING »

6. Nergens uit de wet of uit de voorbereidende werken blijkt duidelijk wat de « voornaamste gezinswoning » is. Deze leemte werd nochtans in de Kamer opgemerkt (7) en zij heeft reeds heel wat vragen doen rijzen.

a. Wat is een « gezinswoning » ?

7. Met gezinswoning bedoelt men de woning waar de echtgenoten en eventueel de kinderen onder hetzelfde dak wonen of gewoonlijk wonen. Het hier gehanteerde gezinsbegrip komt geenszins overeen met dat van art. 224 B.W., waar het ook slaat op de kinderen die gehuwd zijn of de woonplaats van de ouders hebben verlaten en ook op de kinderen uit een eerste huwelijk voor wie de echtgenoot het recht van bewaring niet heeft of niet had. De rechter zal van geval tot geval moeten uitmaken wat het begrip betekent (8).

De gezinswoning is bijgevolg iets concreets, nl. datgene wat effectief tot woning dient (9).

8. « Gezinswoning » en « echtelijke verblijfplaats » zijn twee van elkaar onderscheiden begrippen, die meestal, doch niet noodzakelijk, samenvallen (10). VIATTE stelt het als volgt voor : « Le logement, c'est l'aspect matériel de la résidence, c'est en quelque sorte son enveloppe. C'est à l'intérieur du logement qui est le

(7) Verslag Baert, blz. 7.

(8) Verslag Hambye, blz. 19.

(9) Daartegenover zou een abstracte bescherming van de gezinswoning betekenen dat men het recht op wonen zou beschermen, hetgeen aanzienlijk verschilt van de concrete bescherming, want de bedreiging van de voornaamste gezinswoning impliceert nog niet de bedreiging van (de mogelijkheid tot) het wonen : het gezin beschikt misschien over andere woongelegenheden (zie nr. 22).

(10) In de amendementen Wigny (art. 214-1) worden « echtelijke verblijfplaats » en « gezinswoning » naast elkaar gebruikt. Na het verslag Hambye wordt er enkel nog gesproken over « het onroerend goed dat het gezin tot voornaamste woning dient ».

plus souvent un local, mais pourrait être une péniche, une roulotte, que se trouve la résidence familiale » (11).

De gezinswoning is een concrete plaats die ingericht is voor de huisvesting van het gezin, de echtgenoten en hun kinderen.

Er is dus wel een zekere band tussen beide begrippen, maar zeker geen noodzakelijke band. Als er verscheidene gezinswoningen zijn, zal men waarschijnlijk de echtelijke verblijfplaats als « voornaamste gezinswoning » beschouwen (behoudens bewijs van het tegendeel). Hieruit mag echter niet worden afgeleid dat, indien er geen echtelijke verblijfplaats is, er ook geen gezinswoning is (12), noch dat de « laatste echtelijke verblijfplaats » dan de enige gezinswoning kan zijn (13).

9. De bescherming van de gezinswoning slaat op de bescherming van de belangen van hen die samenwonen door de *band van het huwelijk*. Deze bescherming duurt tot op het ogenblik van de ontbinding van het huwelijk (14). Feitelijke scheiding of scheiding van tafel en bed (15) veranderen hier niets aan.

Onze wetgever voorzag geen regeling bij *feitelijke scheiding*. Op de vraag van een Kamerlid of er in dit geval nog een gezinswoning is, werd geantwoord dat de gezinswoning tot nader order

(11) VIATTE, J., noot onder Colmar, 11 juni 1974, *Gaz. Pal.*, 4-5 dec. 1974. Het feit dat men in Frankrijk spreekt over « résidence *familiale* » i.p.v. « résidence *conjugale* » (= echtelijke verblijfplaats) vermindert geenszins de betekenis van het citaat voor onze studie, aangezien door deze begrippen vooral het concreet, materieel karakter van het begrip « gezinswoning » tot uiting komt. Zie eveneens van dezelfde auteur: « La distinction du domicile conjugal » et du « logement de famille » pour l'application de l'art. 215 », noot onder Cass. Fr. civ., 22 maart 1972, *Journal not. et av.*, 1972, 50845, blz. 1665.

(12) Zie ook het verslag Baert, blz. 7.

(13) Zie nr. 10.

(14) Dit werd vastgesteld door het zeer belangrijke arrest van het Franse Hof van Beroep van Colmar van 11 juni 1974, *Gaz. Pal.*, 4-5 dec. 1974: « ... qu'aussi bien le local loué « qui sert effectivement à l'habitation des deux époux » au sens de l'art. 1751 C. civ. que « le logement de la famille » au sens de l'art. 215 du même Code subsistent tant que dure le mariage; qu'il en est ainsi même au cas de relâchement des liens conjugaux, même si, par exemple, les époux sont en instance de divorce ou séparés de fait; que la cessation de la vie commune ne fait pas disparaître les devoirs du mariage au nombre desquels il faut compter l'art. 215 C. civ.; que, de toute façon, elle est encore trop précaire et « juridiquement trop inconsistante pour abolir ce qui peut rester, en espérance, de la vocation conjugale du logement »; qu'enfin, une instance en divorce ne saurait être l'occasion pour l'un des époux de préjuger de l'avenir ».

(15) Zelfs indien de rechtbank bij scheiding van tafel en bed toepassing heeft gemaakt van art. 1447 B.W. (zie de bespreking hiervan in § 6) blijft art. 215 B.W. van toepassing vermits het hierbij onbelangrijk is te weten of het een persoonlijk of een gemeenschappelijk goed betreft.

blijft bestaan (16). Deze opvatting dient in ieder geval te worden bijgetreden vermits het precies voor deze gevallen is, waarin de onderlinge verstandhouding tussen de echtgenoten niet meer ideaal kan worden genoemd, dat de bescherming van art. 215 B.W. in het leven werd geroepen.

Wellicht zal betwist worden of er na een jarenlange feitelijke scheiding nog sprake is van een gezinswoning. De rechtspraak inzake (oud) art. 218 B.W., nu art. 221 B.W. (17) kan als leidraad dienen.

10. Bij feitelijke scheiding is het moeilijk om uit te maken waar de voornaamste gezinswoning gesitueerd is. In vele gevallen zal de aanwezigheid van kinderen bepalend zijn (18).

Meestal zal de *laatste echtelijke verblijfplaats* de voornaamste gezinswoning zijn. Dit is zeker het geval wanneer de laatste echtelijke verblijfplaats betrokken wordt door een echtgenoot samen met de kinderen of door een echtgenoot alleen bij een kinderloos huwelijk.

Nochtans is de laatste echtelijke verblijfplaats niet de enig mogelijke gezinswoning. Het is ook mogelijk dat een nieuwe gezinswoning in gebruik wordt genomen of dat er zelfs helemaal geen gezinswoning meer bestaat.

Wanneer de laatste echtelijke verblijfplaats door het vertrek van één echtgenoot te ruim of onaangepast geworden is voor het gezin nl. de achtergelaten echtgenoot en kinderen, die hun intrek nemen in een andere woning, wordt de nieuwe woning de voornaamste gezinswoning.

Indien een echtgenoot zich samen met de kinderen in een andere woning gaat vestigen, terwijl de andere echtgenoot in de laatste echtelijke verblijfplaats blijft, zal o.i. de nieuwe woning als voornaamste gezinswoning gekwalificeerd worden. Betekent dit dat een echtgenoot zich aan de werking van art. 215 B.W. kan onttrekken door bij zijn vertrek de kinderen mee te nemen? Neen, want desgevallend kan de achtergebleven echtgenoot krachtens art. 223 B.W. verzoeken dat de hoede over de kinderen hem wordt toevertrouwd, zodat de laatste echtelijke verblijfplaats het karakter van voornaamste gezinswoning behoudt.

Wanneer er geen kinderen zijn en de laatste echtelijke verblijfplaats niet meer bewoond wordt door minstens één der echtgenoten, die elk afzonderlijk elders gaan verblijven, is er geen gezinswoning meer (19), tenzij de echtgenoten

(16) Verslag Baert, blz. 7. Tevens werd gewezen op de mogelijkheid om krachtens art. 223 B.W. aan de vrederechter de nodige maatregelen te vragen (b.v. een verbod van vervreemding).

(17) Zie hierover CARMAN H. en VAN LOOK M., *Huwelijksvermogensrecht*, Ced Samson, Brussel, 1977, 1, 10, blz. 11.

(18) Wat dan weer problemen schept wanneer de hoede over de kinderen verdeeld wordt tussen beide echtgenoten.

(19) De laatste echtelijke verblijfplaats wordt niet meer bewoond zodat zij niet meer als voornaamste gezinswoning kan worden gekwalificeerd (zie nr. 16). Ook de door beide echtgenoten afzonderlijk betrokken woning kan geenszins beschouwd als het onroerend goed dat het gezin (effektief) tot voornaamste woning dient (zie nr. 16).

overeenkomen dat één van hen zijn intrek mag nemen in een woning die aan de andere toebehoort of door de andere gehuurd wordt. Deze overeenkomst moet begrepen worden als een akkoord tussen de echtgenoten om deze woning als (voornaamste) gezinswoning te beschouwen.

Samenvattend kan men het als volgt formuleren :

Indien de laatste echtelijke verblijfplaats bewoond wordt door minstens één der echtgenoten is dit de voornaamste gezinswoning in de betekenis van art. 215 B.W., behalve wanneer één echtgenoot samen met de kinderen een nieuwe woning betreft.

Indien de laatste echtelijke verblijfplaats niet bewoond wordt door een der echtgenoten, is de gezinswoning die woning waar een echtgenoot met de kinderen woont. Bij een kinderloos huwelijk is hier geen sprake meer van een gezinswoning, behalve wanneer een echtgenoot in een onroerend goed woont, dat toebehoort aan de andere echtgenoot of door deze gehuurd wordt.

11. De stelling dat de voornaamste gezinswoning beschermd wordt zolang het huwelijk duurt, heeft tot gevolg dat voor elke handeling m.b.t. deze woning de instemming vereist is van beide echtgenoten, ook van diegene die het huis niet meer bewoont.

Zo kan bijvoorbeeld een met de kinderen achtergelaten echtgenoot niet alléén de opzegging van de huur aan de verhuurder betekenen. Omgekeerd moet de verhuurder aan beide echtgenoten de opzegging van de huur betekenen.

Maar quid wanneer de echtgenoot die eruit getrokken is, onvindbaar is ?

De meer genuanceerde Nederlandse opvatting ware hier verkieslijker geweest. Art. 88 Ned. B.W. geldt immers ook wanneer de echtgenoten (feitelijk) gescheiden leven, maar dan alleen in zoverre de handelingen worden verricht door de echtgenoot die *niet* in het huis woont en de zaken *niet* onder zich heeft (20). Aldus kan de bescherming slechts ingeroepen worden ten voordele van de echtgenoot die de woning feitelijk bewoont en kan zij niet tegen het gezin worden gebruikt.

12. Art. 215 B.W. beschermt enkel de onroerende gezinswoningen, waardoor woonbarakken, -schepen en -wagens buiten de regeling vallen. Het is dus mogelijk dat een gezin een echtelijke verblijfplaats heeft (bijvoorbeeld een woonschip), maar geen gezinswoning.

Deze oplossing benadert het door de wetgever gestelde doel slechts

(20) PITLO, *Het personenrecht*, blz. 114.

gedeeltelijk en beantwoordt niet aan alle moderne levensomstandigheden (21).

Anderzijds worden door art. 215 B.W. ook de zaken die bij een door het echtpaar of de andere echtgenoot bewoonde woning behoren, beschermd (alle aanhorigheden zoals een garage, een tuin, een tuinhuisje, stallingen . . .) (22).

b. Slechts één woning wordt beschermd

13. Art. 215 B.W. beschermt enkel de voornaamste gezinswoning. De wet is daaromtrent duidelijk (23). De regeling is dus niet van toepassing op een tweede woning. Het is de weergave van de oplossing die de Franse rechtspraak gegeven heeft aan de op dit punt minder duidelijke art. 215 en 1751 Fr. B.W. (24).

Het principiësarrest van het Hof van Beroep te Orléans van 20 februari 1964 bepaalt « que l'article 1751 du Code Civil qui pour un même ménage, ne vise qu'un seul local, celui servant « effectivement à l'habitation des deux époux » est destiné à sauvegarder les droits de chacun d'eux sur leur habitation commune, de sorte que la protection exceptionnelle et dérogatoire du droit commun que ce texte réalise ne peut être étendue ni aux résidences secondaires, ni aux locaux dans lesquels chacun des époux vit séparément (25). » Deze laatste zinsnede dient natuurlijk genuanceerd te worden bij feitelijke scheiding (26).

(21) Vgl. o.m. J. VIATTE, noot onder Colmar, 11 juni 1974, geciteerd in noot 11. LUYTEN, E.A., *Huwelijksgoederen- en erfrecht*, blz. 46: « Als woning moet beschouwd worden al het geen tot woonverblijf strekt. »

(22) Deze oplossing wordt voorgehouden in Nederland: *De parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijke wetboek*, Boek I, Invoeringswet, blz. 1175; zelfde oplossing in Duitsland: LILL, *op.cit.*, blz. 23; O.L.G. Frankfurt, 29 maart 1954, *Fam. RZ.*, 1956, 112 (L); dezelfde oplossing in Engeland: LILL, *op.cit.*, blz. 112; evenals in Frankrijk: GUIYON, Y., *Le statut du logement familial en droit civil*, J.C.P., 1966, I, 2041, nr. 6.

(23) Art. 214-1 van de amendementen Wigny beschermde de gezinswoning in het algemeen. Op verzoek van een commissielid werd het woord « woning » vervangen door « de voornaamste woning » (Verslag Hambye, blz. 8).

(24) Art. 215 B.W. en art. 1751 Fr. B.W. handelen respectievelijk over « les droits par lesquels est assuré le logement de la famille » en « le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux époux. » De rapporteur in de Franse Senaat, Mr. MARCILHACY, had nochtans voorgesteld om de bescherming expliciet enkel te doen gelden voor de « voornaamste » gezinswoning (*J.O., débats parl., Sénat*, blz. 168).

(25) Orléans, 20 februari 1964, *D.*, 1964, blz. 260. Ook de Franse rechtsleer opteert voor deze oplossing: PONSARD, A., *Commentaires de la loi du 13 juillet 1965 portant réforme des régimes matrimoniaux*, nr. 18; VIATTE, J., *Le droit au bail des locaux d'habitation et le mariage du preneur*: *J. not.*, 1963, nr. 5; ESMEIN, *Le sort du local d'habitation loué par un époux d'après la loi du 21 août 1962*, *Gaz. Pal.*, 1962, 2, doct. 68.

(26) Zie nr. 10.

14. Voorgaande oplossing gaat in tegen de in Nederland gehuldigde opvatting. Art. 88, I van het nieuw Ned. B.W. beschermt het « woonmilieu » van het gezin. Doorslaggevend is het ganze leefmilieu van de echtgenoten, waarin ook het tweede woonhuis kan begrepen worden (27). Het louter vakantieverblijf wordt niet beschermd (28).

Het is mogelijk dat een echtpaar twee woningen als zodanig in gebruik heeft doordat de man een woning betreft in de plaats waar hij werkt, terwijl de vrouw, met het oog op haar gezondheid of die van de kinderen, elders woont. In de regel voegt de man zich op zaterdag en zondag bij zijn gezin. Omgekeerd kan de vrouw ook dikwijls in eerstgenoemde woning verblijven. In zo'n geval vormen de twee woningen samen het woonmilieu van het echtpaar (29).

15. De Nederlandse opvatting kan ongetwijfeld ten dele richtinggevend zijn voor onze interpretatie van « voornaamste gezinswoning ». Een al te enge interpretatie zou het begrip intrinsiek aantasten en levensvreemd maken. Ook de recente Franse rechtsleer gaat in die richting (30). Het moet mogelijk zijn te spreken van twee voornaamste gezinswoningen indien het gezinsleven zich effectief en duurzaam afspeelt in twee woningen, ten minste wanneer beide woningen onderdelen zijn van één gezinswoning. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat sommige kroostrijke gezinnen in meer dan één woning (b.v. twee appartementen) gehuisvest zijn. In dit geval dienen de verschillende woningen, die noodzakelijk zijn om het gezin onderdak te bezorgen, beschermd te worden. Ook is het mogelijk dat het gezinsleven van sommige gezinnen zich gedurende enkele dagen per week situeert in een goed, dat op het eerste gezicht als tweede woning (vakantieverblijf) gekwalificeerd moet worden (31). Een grondig onderzoek naar de feitelijke levensomstandigheden van het gezin kan derhalve in sommige gevallen ertoe leiden twee woningen te beschermen.

(27) LUYTEN, E.A., *op.cit.*, blz. 46.

(28) In Denemarken kan het vakantieverblijf na het huwelijk toegekend worden aan degene die het het dringendst nodig heeft: wet nr. 155 van 30 november 1874, gew. door wet nr. 412 van 18 december 1963, § 70 a II, nr. 1 en 2.

(29) *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijke Wetboek*, Invoeringswet, Boek I, *loc.cit.*

(30) Nota van het Franse ministerie van Justitie in *Bulletin du Conseil supérieur du notariat*, 1967, blz. 292 e.v.

VIATTE, J., La sauvegarde du mobilier familial et les droits des créanciers, *Gaz. Pal.*, 23-24 mei 1975.

De Franse rechtspraak heeft nog geen gelegenheid gehad om zich hierover uit te spreken.

(31) Voorbeeld aangehaald door CHARTIER, Y., Domicile conjugal et vie familiale, *Rev. trim. dr. civ.*, 1971, 510, nr. 74.

Zie eveneens J.C., trefwoord Bail, fasc. 4-A, nr. 111.

c. Effectieve bewoning is vereist

16. Wil men art. 215 B.W. toepassen op een bepaald onroerend goed, dan moet het gezin hierin *daadwerkelijk* wonen (32). Het is voldoende dat een deel van het gezin de woning betreft (33).

17. De bescherming van art. 215 B.W. loopt vanaf het ogenblik dat het gezin zijn intrek neemt in de woning.

In dit verband is het onzeker of een toekomstige gezinswoning kan worden beschermd. Het probleem is vrij belangrijk, bijvoorbeeld om te weten of bij het vestigen van een hypotheek op een in aanbouw zijnde huis de toestemming dient verkregen te worden van de andere echtgenoot. Meestal moet men de vraag negatief beantwoorden, omdat anders op éénzelfde moment twee gezinswoningen beschermd worden en de nieuwe gezinswoning nog niet effectief bewoond wordt.

Nochtans is het in sommige gevallen ongetwijfeld juist de bescherming uit te breiden tot de toekomstige gezinswoning.

Van zodra, bijvoorbeeld, de echtgenoten hun wil gemanifesteerd hebben om hun intrek te nemen in een in aanbouw zijnde woning die één der echtgenoten gehuurd heeft, moet de andere echtgenoot beschouwd worden als medehuurder (34). Ook het recht van het gezin om in een zeer nabije toekomst aanspraak te maken op een woning, dient beschermd te worden, vermits men eigenlijk wilde voorkomen dat één der echtgenoten op eigen gezag de andere echtgenoot en de kinderen op straat zou kunnen zetten (35).

d. Uitsluitende bescherming van zakelijke rechten en huurrechten

18. Art. 215 B.W. strekt tot bescherming van de gezinswoning in twee hypothesen :

- a) één der echtgenoten of beiden bezitten een zakelijk recht op de gezinswoning ;
- b) de echtgenoten wonen in een goed dat zij — of één van hen — van een derde hebben gehuurd.

Door het scherpe onderscheid tussen zakelijke (§ 1) en persoon-

(32) Art. 215 B.W. beschermt het onroerend goed dat het gezin tot voornaamste woning « *dient* ».

(33) De rechter zal telkens weer het gezinsbegrip (zie nr. 7) en het effectief samenwonen aan elkaar moeten toetsen. Het is onmogelijk om een aantal gezinsleden (b.v. beide echtgenoten) of de voltalligheid van het gezin voorop stellen voor de bepaling van een door het gezin effectief bewoonde woning. Bij feitelijke scheiding is het zelfs mogelijk dat alleen één echtgenoot achterblijft in de gezinswoning (zie nr. 10).

(34) Parijs, 17 maart 1965, *Gaz. Pal.*, 1965, 2, 201 ; *D.*, 1965, somm. 101 ; *Rev. trim. dr. civ.*, 1966, 103, met noot CORNU.

(35) Verslag namens de Subcommissie, blz. 21.

lijke rechten (§ 2) vallen sommige woningen door de mazen van het net: dienstwoningen, aandelen in bouwmaatschappijen (36).

Beweren dat elke vorm van huurovereenkomst en dus ook de gehuurde dienstwoning beschermd wordt door art. 215 B.W., omdat de wetgever deze niet uitgesloten heeft (hetgeen wel gebeurde voor de handelshuur en de landpacht) en omdat de bescherming van het artikel ruim toegepast moet worden, lijkt onvoorzichtig omwille van het bijzonder karakter van deze huur. Een dienstwoning wordt automatisch verbonden met een arbeidsovereenkomst: het recht om de dienstwoning te betrekken wordt afhankelijk gesteld van een bepaalde kwaliteit, nl. werknemer (ruim begrip) zijn bij de werkgever, eigenaar van de dienstwoning.

Aanvaarden dat deze woning beschermd wordt door art. 215 B.W. betekent dat de echtgenoot, verbonden door een arbeidsovereenkomst, de instemming van zijn vrouw nodig heeft om deze overeenkomst op te zeggen. Immers het opzeggen van de arbeidsovereenkomst houdt impliciet het opzeggen van de huurovereenkomst in, waarvoor de instemming van de andere echtgenoot vereist is (37). Dit is in strijd met de vrijheid van beroepsuitoefening van art. 216 B.W.

AFDELING 2 HET BEGRIP « HUISRAAD »

19. Ook het huisraad dat zich in de voornaamste, niet-gehuurde woning bevindt, geniet een gelijkaardige bescherming: geen van beide echtgenoten kan hierover zonder de instemming van de andere onder de levenden beschikken onder bezwarende titel of om niet, noch die goederen in pand geven (art. 215, § 1, tweede lid B.W.).

De formule « huisraad dat erin aanwezig is » mag niet te ruim geïnterpreteerd worden. Verzamelingen, of het nu gaat om schilderijen, porselein of andere voorwerpen, zijn geen huisraad in de zin van art. 215 B.W. (38).

(36) De mogelijkheid om een bouwmaatschappij op aandelen op te richten, waarbij aan de aandeelhouders een recht op bewoning wordt toegekend, werd, naast de klassieke vormen van medeigendom (zie ons art. 577bis B.W.), in het leven geroepen door de Franse wet van 28 juni 1938 (AUBRY & RAU, *Droit civil français*, nrs. 341 tot 353). Zulke vennootschap is in ons land niet gebruikelijk (zie de toelichting bij het ontwerp van wet betreffende de horizontale gesplitste gebouwen en de onroerende complexen, *Parl. Besch., Senaat*, 1970-1971, nr. 85, blz. 2), zodat op dit ogenblik geen moeilijkheden in dit verband rijzen.

(37) Het accessoir karakter van deze huurovereenkomst sluit een bevoordeling uit voor de andere echtgenoot, die geen partij is bij het arbeidscontract (Trib. gr. inst. Caen, 9 maart 1965, *D.*, 1966, somm. 29.).

(38) De Commissie van Justitie wees een uitdrukkelijke verwijzing naar art. 534 B.W., waarin huisraad omschreven wordt, van de hand omdat de tekst te verouderd is (Verslag Hambye, blz. 10).

Beter ware geweest de bepaling van art. 534 B.W. aan te passen aan de huidige levensomstandigheden.

Nochtans worden daaronder niet enkel de roerende voorwerpen bestemd voor de huishouding begrepen. Ook roerende goederen van grote waarde of bestemd ter versiering, vallen onder de bescherming wanneer de rechter hun onmisbaar karakter voor de huishouding vaststelt (39). Het doel van de wetgever immers was de « handhaving van het normale kader waarin de echtgenoten hebben geleefd » (40). De bescherming van art. 215, § 1, tweede lid B.W. slaat enkel op wat nodig is voor de familie. In dit licht moet dan ook de term huisraad geïnterpreteerd worden. Het verbod om te vervreemden of in pand te geven zonder de instemming van de andere echtgenoot geldt niet enkel t.a.v. het huisraad in zijn geheel, maar ook voor de verkoop en de inpandgeving van elk individueel stuk (41).

§ 2. BESCHERMINGSTECHNIEK BETREFFENDE DE ZAKELIJKE RECHTEN OP DE GEZINSWONING EN HET DAARIN AANWEZIGE HUISRAAD (art. 215, § 1, B.W.)

AFDELING 1

BEPALING BETREFFENDE DE GEZINSWONING

a. Rechten waarop art. 215, § 1, eerste lid B.W. toepasselijk is

20. De uitdrukking « rechten op » en de voorbereidende werken (42) tonen aan dat het gaat om het recht van eigendom en de andere zakelijke rechten op de voornaamste gezinswoning. Ook de onverdeelde eigendom hoort hieronder, zodat de instemming van de andere echtgenoot noodzakelijk is om uit onverdeeldheid te treden.

Het art. 215-3 Fr.B.W. is veel ruimer : het beschermt « les droits par lesquels est assuré le logement de la famille », zodat elk recht, ook het huurrecht, onder de toepassing van dit artikel valt (43).

(39) Verslag namens de Subcommissie, blz. 20.

(40) Verslag Hambye, blz. 10.

(41) AUBRY & RAU, *op.cit.*, § 496, blz. 64.

BAX, M. en CASMAN, H., *art.cit.*, 327.

(42) Verslag namens de Subcommissie, blz. 35.

(43) Vandaar ook een zekere overlapping met art. 1751 Fr. B.W. ; zie hierover GUYON, Y., *art.cit.*, nr. 10.

b. Verbod tot beschikken en hypothekeerders

21. Eén echtgenoot kan zonder de instemming van de andere niet *beschikken* over de rechten die hij bezit op de voornaamste gezinswoning.

Betekent dit dat één echtgenoot geen « daden van beschikking » in de klassieke betekenis mag stellen zonder de instemming van de andere? En bijgevolg, dat de instemming niet noodzakelijk is voor het verhuren van de gezinswoning voor minder dan negen jaar?

Het oorspronkelijke art. 214-1, § 1 van de amendementen Wigny (44) verbood deze verhuring uitdrukkelijk. De Subcommissie van Justitie wou echter de voorgestelde tekst vereenvoudigen (45).

Een nieuwe tekst werd aangenomen die een scherpe scheiding doorvoerde tussen de zakelijke rechten (art. 215, § 1 B.W.) en het huurrecht (art. 215, § 2 B.W.) (46), waarbij de verbodsbepaling over de verhuring in § 1 blijkbaar overbodig werd geacht, aangezien huurrecht in § 2 werd geregeld (47). Dit lijkt ons een zeer eigenaardige redenering. Art. 215, § 2 B.W. bepaalt dat, indien de voornaamste gezinswoning *gehuurd* wordt, beide echtgenoten medehuurlers zijn. Hieruit kan men echter niet afleiden dat, indien een echtgenoot *zakelijke rechten* heeft op de voornaamste gezinswoning, het hem verboden is deze woning te verhuren zonder de instemming van de andere echtgenoot. De verbodsbepaling over het verhuren is dus blijkbaar bij vergissing uit art. 215, § 1 B.W. verdwenen.

In Frankrijk, waar hetzelfde probleem is ontstaan omtrent de interpretatie van de term « disposer » van art. 215 Fr. B.W., aanvaardt men dat « beschikken » (« disposer ») niet mag verstaan worden in de klassieke betekenis, maar wel dat elke daad verboden is, die het gezin zou verplichten de woning te verlaten (48), dus ook het verlenen van een huurrecht.

22. Als we deze definitie van « beschikken » aannemen, dan betekent dit dat één der echtgenoten zonder de instemming van de andere de woning mag verkopen, terwijl hij zich het vruchtgebruik voor hem en zijn gezin voorbehoudt (49) of een huurrecht bedingt. In dit geval immers is het gezin niet verplicht de woning te verlaten.

De Franse rechtsleer bestrijdt deze opvatting (50). Wij kunnen

(44) Verslag namens de Subcommissie, blz. 19.

(45) *Idem.* blz. 21.

(46) *Idem.* blz. 37.

(47) *Idem.* blz. 35.

(48) GUYON, Y., *art.cit.*, nr. 6.

CHARTIER, Y., *art.cit.*, 71.

(49) Toegelaten volgens Trib. gr. inst. Parijs, 16 dec. 1970, *Gaz. Pal.*, 1971, 1, 115; *D.* 1971, somm. 61.

(50) Zie noot van C.I. FOULON-PIGANIOL onder Cass. fr., 22 okt. 1974, *D.* 1975, 645, vooral voetnoten 15, 16 en 17.

ze evenmin bijtreden, omdat een vruchtgebruik en zeker een huurrecht veel zwakkere rechten zijn dan het oorspronkelijke eigendomsrecht. Daarenboven kan men vooropstellen dat, alvorens een huurrecht of vruchtgebruik bedongen werd, er toch een « beschikking » is geweest over de voornaamste gezinswoning, nl. de verkoop ervan.

We moeten derhalve onze definitie aanpassen en als volgt formuleren: « Beschikken » is iedere daad waardoor het recht op bewoning (51) van de gezinswoning verdwijnt of wordt uitgehouden. In deze zin kan men ook niet toestaan dat één echtgenoot zonder instemming van de andere een (klein) gedeelte van de gezinswoning verhuurt (bijvoorbeeld als studentenkamer).

23. Hoewel we reeds tot een aanzienlijke verruiming van het begrip « beschikken » gekomen zijn, blijft toch steeds een *handelen*, een *positieve daad* bedoeld.

Een (al dan niet schuldige) nalatigheid van één der echtgenoten, bijvoorbeeld het niet betalen van de hypothekaire aflossingen, kan binnen het kader van dit art. 215, § 1 B.W. moeilijk verholpen worden. De andere echtgenoot kan zich wellicht laten machtigen om het nodige te doen door toepassing te vragen van de algemene bevoegdheid van de vrederechter tot het nemen van dringende voorlopige maatregelen (art. 223 B.W.) (52).

Nochtans lijkt het mogelijk dat voormelde nalatigheid niet noodzakelijk « grof plichtsverzuim » uitmaakt of voortspruit uit een « ernstig verstoorde verstandhouding tussen de echtgenoten », voorwaarden voor de toepassing van art. 223 B.W..

In sommige gevallen kan men een oplossing vinden door toepassing te maken van art. 1236 B.W., dat de schuldeiser verplicht betaling te aanvaarden van iedere derde, in casu de andere echtgenoot die optreedt in plaats van de nalatige echtgenoot. Bijgevolg kan in ons voorbeeld van hierboven de andere echtgenoot de hypothekaire aflossingen betalen.

24. In geval de echtgenoot-eigenaar *failliet* gaat, kan het beschikkingsverbod van art. 215, § 1 B.W. niet tegen de curator ingeroepen worden en zal er geen enkele machtiging van de rechtbank van eerste aanleg nodig zijn (53).

(51) « Bewoning » wordt hier in de algemene betekenis genomen en niet in de technische betekenis van de art. 625 e.v. B.W.

(52) Zie i.v.m. het gelijkaardige art. 220-1 Fr. B.W., GUYON, Y., *art.cit.*, nr. 6; AUBRY & RAU, *Droit civil français*, VIII, blz. 63, nr. 28, c.; Y. CHARTIER meent dat deze nalatigheid wel onder art. 215-3 Fr. B.W. valt: *art.cit.*, nr. 71.

(53) Art. 553 W.Kh., gewijzigd door art. 37 van de opheffings- en wijzigingsbepalingen van de wet van 14 juli 1976.

De Commissie van Justitie meende dat de belangen van de schuldeisers zwaarder doorwegen dan de belangen van de andere echtgenoot en de kinderen, hoe gewettigd deze ook mogen zijn (54). Deze uitzondering kan niet uitgebreid worden tot *onroerend beslag*, aangezien de uitzonderingen op art. 215 B.W. restrictief moeten worden geïnterpreteerd. Toch zal bij onroerend beslag ons inziens de instemming van de andere echtgenoot niet nodig zijn, vermits art. 215, § 1 B.W. enkel tussen echtgenoten geldt. Art. 215, § 1 B.W. vermeldt uitdrukkelijk dat « de ene echtgenoot » (dus niet derden) niet kan beschikken over de voornaamste gezinswoning zonder de instemming van de andere. Bij onroerend beslag zijn het de schuldeisers die de goederen doen verkopen, zonder dat ze hierbij de echtgenoot-eigenaar vertegenwoordigen (55). Zij moeten bijgevolg de instemming van de andere echtgenoot niet vragen.

25. Enkel beschikkingen *onder de levenden* vallen onder de toepassing van art. 215, § 1 B.W. Eén echtgenoot kan dus wel zonder de instemming van de andere bij testament beschikken over de gezinswoning die hem toebehoort. Deze situatie is te betreuren, daar zij aanleiding kan geven tot heel wat onrechtvaardigheid. Denken we maar aan het Franse arrest, hierboven geciteerd in voetnoot 49, waar een man de gezinswoning gelegateerd had aan zijn broer, die kennelijk een tussenpersoon was om het goed over te dragen aan de minnares van de overledene. Het probleem dient geregeld te worden in het kader van het erfrecht van de langstlevende echtgenoot (56).

26. Eén echtgenoot mag de voornaamste gezinswoning zonder de instemming van de andere niet met *hypotheek bezwaren* (art. 215, § 1, eerste lid B.W.).

c. Instemming van de andere echtgenoot

27. Wanneer één echtgenoot onder de levenden wil beschikken over de rechten die hij bezit op de voornaamste gezinswoning, of deze woning wil hypothekeken, dan dient hij de *instemming* van de andere echtgenoot te verkrijgen.

28. Hoe moet deze instemming gebeuren ?

Wanneer zakelijke rechten op de gezinswoning verleend worden, is het optreden van een notaris noodzakelijk voor de overschrijving bij de hypotheekbewaarder. Zullen de notarissen genoegen

(54) Verslag Hambye, blz. 10.

(55) Bij faillissement daarentegen vertegenwoordigt de curator tevens de gefailleerde echtgenoot, zodat een uitdrukkelijke uitzondering op art. 215, § 1 B.W. in de wet diende opgenomen te worden.

(56) Zie nr. 64.

nemen met een geschreven verklaring van de andere echtgenoot, waarin hij instemt met de voorgenomen rechtshandeling, of zullen zij hem, om alle risico's te vermijden, oproepen om bij het verlijden zelf van de akte op te treden?

In andere hypothesen, bijvoorbeeld wanneer de « beschikking » van art. 215, § 1 B.W. een verhuring is, waken de derden er best over dat de instemming van de andere echtgenoot schriftelijk wordt vastgelegd (57).

29. In ieder geval lijkt het ons niet mogelijk en zelfs ongepast de instemming te vermoeden. Hierdoor zou men langs een achterpoortje de bescherming van art. 215 B.W. kunnen ontduiken.

30. Wel moeten we aanvaarden dat de andere echtgenoot zijn instemming de facto stilzwijgend kan betuigen door de nietigverklaring niet te vorderen binnen de gestelde termijn van één jaar (zie art. 224, § 2 B.W.) (58).

31. Daarnaast is het ook mogelijk dat één der echtgenoten de ontbrekende instemming door een later gegeven instemming vervangt en aldus de handeling onaantastbaar maakt.

32. Een minderjarige echtgenoot kan zijn instemming verlenen zonder de machtiging van de familieraad en homologatie door de rechtbank, aangezien hij door deze instemming geen contractpartij wordt. Immers, de echtgenoot-niet-eigenaar geeft niet zijn toestemming in de zin van de art. 1109 e.v. B.W. (59).

33. Indien de echtgenoot, wiens instemming vereist is, deze zonder gewichtige redenen weigert, dan kan de andere echtgenoot zich door de rechtbank van eerste aanleg en, in spoedeisende gevallen, door de voorzitter van die rechtbank, laten machtigen om de handeling alleen te verrichten (art. 215, § 1, derde lid B.W.). De rechtbank zal moeten onderzoeken, niet of er gewichtige en welbepaalde redenen zijn om de echtgenoot te machtigen de handeling alleen te verrichten, maar wel of de andere echtgenoot gewichtige redenen heeft om zijn instemming te weigeren (60).

34. Is lastgeving mogelijk met betrekking tot deze materie? Aan een derde kan steeds een mandaat opgedragen worden. Dit kan men afleiden uit de tekst van art. 220, § 2 B.W.: « Indien de echtgenoot die in de onmogelijkheid verkeert zijn wil te kennen te geven, geen lasthebber heeft aangesteld . . . ». De vraag wordt

(57) BAX, M. en CASMAN, H., *art.cit.*, 327.

(58) Voor een geval van stilzwijgende instemming i.v.m. het huurrecht, zie verder nr. 41.

(59) Verslag namens de Subcommissie, blz. 36.

(60) *Idem*, blz. 37.

iets moeilijker wanneer men onderzoekt of men een mandaat aan zijn echtgenoot kan geven.

Art. 219 B.W. bepaalt dat iedere echtgenoot tijdens het huwelijk aan de andere een algemene of bijzondere last kan geven om hem te vertegenwoordigen « in de uitoefening van de bevoegdheden die zijn *huwelijksvermogensstelsel* hem laat of toekent ». Dit mandaat is steeds herroepbaar. De term « huwelijksvermogensstelsel » kan ons doen twijfelen nopens de mogelijkheid van lastgeving in het primair stelsel. De Subcommissie van Justitie verklaarde dat geen enkele wetsbepaling die lastgeving verbiedt (61), zodat men kan besluiten dat lastgeving krachtens het gemeen recht mogelijk is (62). Nochtans moet men i.v.m. art. 215 B.W. o.i. steeds een *uitdrukkelijk* mandaat vereisen, ook al gaat het slechts om de verhuring van de gezinswoning voor minder dan negen jaar (deze verhuring is theoretisch een daad van beheer en hiervoor volstaat een algemeen mandaat, krachtens art. 1988 B.W.). Zoals in nr. 21 is ook hier het klassieke scherpe onderscheid tussen daden van beheer en beschikking voorbijgestreefd. De bescherming van de gezinswoning is te belangrijk opdat een algemeen mandaat zou volstaan.

AFDELING 2

BEPALING BETREFFENDE HET HUISRAAD

35. Eén echtgenoot kan zonder de instemming van de andere niet onder bezwarende titel of om niet onder de levenden *beschikken* over het huisraad dat aanwezig is in de voornaamste gezinswoning, noch dat huisraad *in pand geven* (art. 215, § 1, tweede lid B.W.).

§ 3. BESCHERMINGSTECHNIEK BETREFFENDE DE GEHURDE GEZINSWONING (art. 215, § 2 B.W.)

a. Rechten waarop art. 215, § 2, eerste lid B.W. toepasselijk is

36. Art. 215, § 2 B.W. (63) behandelt de hypothese waarin de echtgenoten wonen in een goed dat zij (of één van hen) van een

(61) Verslag namens de Subcommissie, blz. 40.

(62) CASMAN, H. en VAN LOOK, M., *op.cit.*, I, 8, blz. 3.

(63) In de Subcommissie van Justitie waren stemmen opgegaan om de bescherming van de gehuurde gezinswoning over te hevelen naar de andere artikelen en betreffende de huur, nl. Titel VIII van Boek III van het B.W. (Verslag namens de Subcommissie, blz. 22). In Frankrijk heeft men het zo gedaan (art. 1751 Fr. B.W.).

derde hebben gehoord. Het recht op de huur van het onroerend goed dat één der echtgenoten gehoord heeft, zelfs vóór het huwelijk, en dat het gezin tot voornaamste woning dient, behoort aan beide echtgenoten (64). Deze bepaling werd ingevoerd omdat de betaling van de huur een schuld is van de huishouding, waarvan de last door beide echtgenoten moet gedragen worden (65).

Het artikel vindt toepassing zodra een gedeelte van het gehuurde goed tot gezinswoning dient (66). Alle huurcontracten worden hier bedoeld. Enkel de handelshuur- en de pachtovereenkomsten zijn aan de toepassing ervan onttrokken. Voor de andere huurovereenkomsten kan geen bezwaar gemaakt worden tegen het gebruik van een deel van het gehuurde goed voor het bedrijf van één der echtgenoten (67).

37. De handelshuur en de landpacht werden uitgesloten. Deze uitzondering, die ook terug te vinden is in art. 1751 Fr. B.W., werd door de Commissie van Justitie in het leven geroepen omdat bij handelshuur- en landpachtovereenkomsten het gedeelte van het gebouwde goed dat als handels- of landbouwbedrijf dienst doet vaak niet te scheiden is van het gedeelte dat het gezin tot woning strekt en omdat het onaanvaardbaar lijkt het gezin het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk verder te laten bewonen, wanneer het bedrijf is stopgezet.

Het aspect « beroepsarbeid » staat in deze overeenkomsten centraal. Het staken van de beroepsarbeid door de betrokken echtgenoot brengt noodzakelijkerwijze de ontbinding mee van heel het contract, ook voor het deel van het gehuurde goed dat voorbehouden is voor de huisvesting van het gezin (69). In de Kamer werd trouwens terecht opgemerkt dat het niet uitsluiten van de handelshuurcontracten en de pachtcontracten zou ingaan tegen art. 216 B.W. (de vrijheid van elke echtgenoot een beroep uit te oefenen), wanneer men die echtgenoot als het ware zou verplichten zijn beroepsactiviteiten verder te zetten (door huurder, respectievelijk pachter te blijven van het handelshuis of de hofstede), verplichtingen, die door de desbetreffende wetgevingen opgelegd worden (70).

(64) Terecht werd de techniek van medehuur verkozen boven de techniek van onbekwaamheid van één echtgenoot om iets te doen zonder de instemming van de andere echtgenoot. De bepaling verleent aldus een *positieve* bescherming. De medehuurder krijgt bepaalde rechten en verplichtingen (zie nr. 40) toegewezen. Een aantal bepalingen van het huurcontract worden hem eigen (bijvoorbeeld wat de opzegging betreft).

(65) Verslag namens de Subcommissie, blz. 22.

Zie ook: Hof van Beroep te Rouen, 22 dec. 1970, *D.S.*, 1971, blz. 429 met noot van R. BELHUMEUR.

(66) Verslag namens de Subcommissie, blz. 36.

(67) Verslag Hambye, blz. 9.

(68) *Idem*, blz. 9.

(69) Verslag namens de Subcommissie, blz. 22.

(70) Verslag Baert, blz. 7.

38. Ook huurkoop zal in de meeste gevallen buiten het toepassingsgebied van art. 215, § 2 B.W. vallen. Enkel als men te maken heeft met twee afzonderlijke overeenkomsten (een huurovereenkomst en een eenzijdige verkoopbelofte waarbij aan de huurder de mogelijkheid gegeven wordt de optie te lichten voor een bepaald bedrag), kan art. 215, § 2 B.W. ingeroepen worden zolang de huurovereenkomst duurt. In ieder geval zal de rechter de ware bedoeling van de partijen moeten onderzoeken.

b. Aard van het huurrecht : medehuur

1. Onverdeeldheid van bijzondere aard

39. Het huurrecht behoort aan beide echtgenoten gezamenlijk (art. 215, § 2 B.W.) (71). De kwalificatie van dit huurrecht werd lange tijd betwist. Dit recht valt geenszins in de gemeenschap, zoals door sommigen verkeerdelijk werd voorgehouden (72), maar is een onverdeeldheid van bijzondere aard.

Zij valt namelijk niet onder toepassing van art. 815 B.W. zolang het huwelijk niet is ontbonden (73).

(71) Art. 1751 Fr. B.W. gebruikt een juridische fictie: «... est réputé appartenir à l'un et l'autre des époux», maar komt tot eenzelfde resultaat. Zie AUBRY & RAU, *op.cit.*, § 496, blz. 58.

(72) BREITLING, L'effort législatif pour la protection du logement familial, *Rev. Loyers*, 1962, blz. 456.

DESIRY, Les nouveaux amendements apportés à la loi du 1er sept. 1948 par la loi n° 62-902 du 4 août 1962, *J.C.P.*, 1962, éd. G, I, 1715.

VIATTE, J., Le droit au bail des locaux d'habitation et le mariage du preneur, *J. not.*, 1963, blz. 5.

ESMEIN, Le sort du local d'habitation loué par un époux, d'après la loi du 21 août 1962, *Gaz. Pal.*, 1962, 2, doct. 68.

PATARIN, J., *Rev. trim. dr. civ.*, 1962, blz. 454, voetnoot 2.

(73) Voor de rechtsleer, zie:

Rép. min., J.O. déb. Ass. nat. 1963, blz. 4551; *Rev. Loyers*, 1963, blz. 475.

BUILLY, J., Le congé, *Ann. Loyers*, 1964, blz. 529, nr. 25.

FAU ET DEBEAURIN, Le droit des époux sur le bail du logement, *Ann. Loyers*, 1963, blz. 242, nrs. 16 en 27.

HERISSE, G., Les droits locatifs des époux, *Jurispr. imm.*, 1963, blz. 159.

MAUS et DAUJAT, Commentaire de la loi n° 62-902 du 9 août 1962, *D.*, 1963, blz. 129.

GALAND, Les droits du conjoint du locataire ou de l'occupant d'un local d'habitation, *Rev. Loyers*, 1968, blz. 348.

VIATTE, J., L'attribution du droit au bail d'habitation appartenant aux époux, *Rev. Loyers*, 1970, blz. 181.

MAZEAUD geeft een goed overzicht van de betwistingen (*Leçons*, t. IV, 2de uitgave, nr. 154).

Voor de rechtspraak, zie:

Parijs, 6 maart 1965, *D.*, 1965, blz. 615 (een onverdeeld recht).

Cass. fr. soc., 16 juli 1963, *J.C.P.*, 1964, II, 13525, met noot J.A. (een persoonlijk recht voor beide echtgenoten).

2. Gevolgen

40. De echtgenoot die niet contracteerde krijgt een persoonlijk huurrecht vanaf het ogenblik van zijn intrek in de gehuurde gezinswoning. Men kan betwisten of dit huurrecht overgaat op de erfgenamen (74). In casu gaat het immers om een bijzonder medehuurrecht van iemand die niet zelf contracteerde.

Dit recht werd hem enkel verleend wegens een bijzondere omstandigheid (nl. zijn huwelijk met de huurder) en met een bijzonder doel (de bescherming van de gezinswoning) (75). De bescherming van art. 215 B.W. eindigt als het gezin ontbonden wordt. Bijgevolg vervalt ook de medehuur.

41. Doordat de huur aan beide echtgenoten gezamenlijk toebehoort, moet de verhuurder de opzegging aan elke echtgenoot afzonderlijk betekenen. De opzegging door de echtgenoten gedaan moet uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk (art. 215, § 2, tweede lid B.W.) (76).

Art. 1751 Fr. B.W. is op dit punt minder precies en werd aangevuld door rechtspraak en rechtsleer (77).

De echtgenoot wiens toestemming ontbreekt, kan de opzegging in ieder geval bekrachtigen, zelfs stilzwijgend (bijvoorbeeld door mee te verhuizen) (78).

Cass. fr. soc., 27 okt. 1964, *J.C.P.*, 1965, II, 13987, *D.*, 1965, 237 met noot PREVAULT; *Rev. trim. dr. civ.*, 1966, blz. 103, met noot CORNU (« co-preneurs »).

Parijs, 9 maart 1970, *Rev. Loyers*, 1970, 262, met noot VIATTE.

Cass. fr. civ. I, 7 mei 1969, *Rev. Loyers*, 1969, blz. 343.

Parijs, 2 nov. 1967, *D.S.*, 1968, somm. 25; *Rev. Loyers*, 1968, blz. 115.

(74) In tegenstelling tot het gemene recht (art. 1742 B.W.), waar het recht op de huur overgaat op de erfgenamen (Brussel, 2 dec. 1835, *Pas.*, 1835, II, 349.). Zie ook: Cass. fr. soc., 9 nov. 1962, *D.*, 1963, blz. 372.

VIATTE, J., L'attribution du droit au bail d'habitation appartenant aux époux, *Rev. Loyers*, 1970, blz. 181.

(75) Dit recht overdraagbaar maken zou tegen de ratio legis indruisen. Zie ook GALAND, *art. et loc.cit.*

(76) Het artikel stelt als regel dat naast de opzegging ook alle exploten en kennisgevingen moeten gericht worden aan beide echtgenoten of moeten uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk. Wat onder kennisgevingen moet worden verstaan is niet duidelijk. Volgens de voorbereidende werken van de wet moet men het begrip ruim interpreteren (Verslag Hambye, blz. 9).

(77) Cass. fr. soc., 6 juli 1963, *J.C.P.*, 1964, II, 13525.

Cass. fr. soc., 2 juli 1964, *J.C.P.*, 1964, éd. G. IV, blz. 117.

Trib. gr. inst. Seine, Réf., 14 okt. 1963, *J.C.P.*, 1964, II, 13525.

Trib. gr. inst. Saint-Nazaire, 17 april 1964, *Gaz. Pal.*, 1964, 2, blz. 215.

Rechtsleer: BUILLY, *art.cit.*, nr. 9; FAU et DEBEAURAIN, *art.cit.* nrs. 21 en 32; ESMEIN, *art. et loc.cit.*

(78) Trib. gr. inst. Noyent-sur-Marne, 6 juni 1972, *J.C.P.*, 1973, éd. G., IV, 30.

De opzegging door de echtgenoot-contractant gedaan zonder de toestemming van zijn echtgenoot is bovendien aan laatstgenoemde niet tegenstelbaar (79).

Bij faillissement moet de curator rekening houden met de andere (niet faillietverkleerde) echtgenoot. Ingeval er geen overeenstemming bereikt wordt tussen de curator en de andere echtgenoot over het lot van de huur, blijft de vrederechter bevoegd om kennis te nemen van het geschil (80).

42. Uit art. 215, § 2 B.W. werd ten onrechte afgeleid dat ieder huurcontract door beide echtgenoten moet ondertekend worden (81). Immers, een echtgenoot wordt *automatisch* medehuurder van het onroerend goed zonder zelf in het contract tussen te komen. Men kan zich afvragen of één der echtgenoten een gedeelte van het onroerend goed verder kan onderverhuren zonder de instemming van de andere echtgenoot. Waarschijnlijk niet, vermits art. 215 B.W. moet toegepast worden zodra een gedeelte van het onroerend goed gezinswoning is. Aangezien de huur ondeelbaar is, behoort het huurrecht gemeenschappelijk aan beide echtgenoten voor het gehele goed (82).

43. De verplichtingen voortvloeiende uit het huurcontract kunnen de echtgenoot van de huurder ten laste gelegd worden (83). Hij is samen met de huurder in solidum gehouden de huurgelden te betalen en alle andere lasten te voldoen (84). Hij mag de bestemming van het gehuurde goed niet wijzigen (85). Indien één der echtgenoten de gezinswoning blijft betrekken, terwijl alleen de andere echtgenoot opzegging betekende, blijft laatstgenoemde krachtens art. 222 B.W. solidair gehouden tot betaling van de huurgelden (86).

(79) Zie de arresten geciteerd in voetnoot 93. Voor de toepasselijkheid van deze oplossing in België, zie nr. 50.

(80) Verslag Hambye, blz. 10.

(81) VAN HOVE, E., *Bekwaamheid en beheer der echtgenoten*, blz. 55, Het nieuw huwelijksvermogensrecht, Notariële dagen van Antwerpen, gehouden op 22-24 september 1976.

(82) In de oorspronkelijke tekst stond: « Het recht op de huur (..) wordt (..) geacht aan beide echtgenoten samen toe te behoren binnen de grenzen van die bestemming ». Omwille van het ondeelbaar karakter van de huur werden de laatste woorden door de Subcommissie van Justitie weggelaten (Verslag namens de Subcommissie, blz. 36).

(83) Cass. fr. civ. I, 7 mei 1969, *Rev. Loyers*, 1969, blz. 343.

(84) Parijs, 9 maart 1970, *Rev. Loyers*, 1970, blz. 282 met noot VIATTE.

(85) Parijs, 27 okt. 1971, *Rev. Loyers*, 1972, blz. 103 met noot VIATTE.

(86) Cass. fr. civ., 20 feb. 1969, *Rev. Loyers*, 1969, blz. 338.

44. Het is belangrijk te weten in welke gevallen art. 215, § 2 B.W. van toepassing is, niet alleen voor de huurder(s), maar ook voor de verhuurder. De verhuurder zal willen weten of zijn huurder bij het afsluiten van het contract al dan niet vrijgezel is en dit nadien zal blijven. Is de huurder verplicht zijn huidige en toekomstige burgerlijke staat kenbaar te maken aan de verhuurder? De wet legt hier geen enkele verplichting op (87). Door het automatisch karakter van de wet kan de kennisgeving van het al dan niet gehuwd zijn van de huurder strikt genomen geen noodzakelijke voorwaarde zijn voor de toepassing van het artikel.

Toch lijkt het ons wegens het vereiste van goede trouw in contractuele relaties aangewezen de huurder te verplichten informatie te verlenen en tevens de verhuurder te verplichten navraag te doen. Indien de huurder na het afsluiten van de overeenkomst in het huwelijk treedt is het zijn plicht om de verhuurder daarover in te lichten.

c. Kenmerken van de medehuur

45. De bepalingen van art. 215 B.W. zijn van *dwingende* aard, doch niet van openbare orde (88).

Dit heeft tot gevolg dat de echtgenoten op voorhand geen afstand mogen doen van hun rechten en men in het huurcontract niet mag afwijken van art. 215, § 2 B.W. Aangezien deze tekst echter niet van openbare orde is, is het mogelijk dat de echtgenoten achteraf verzaken aan de rechten die zij hieruit putten (89).

46. Art. 215, § 2 B.W. is *retroactief* en moet dus toegepast worden op huurcontracten, afgesloten vóór het huwelijk. Het is echter vereist dat de huur bestaat op het moment van het huwelijk (90).

47. De wetgever heeft in art. 215, § 2 B.W. een automatisme ingeschakeld, d.w.z. dat het recht op de huur *automatisch* mee

(87) In Frankrijk zijn de meningen verdeeld: sommigen zijn van oordeel dat er geen kennisgeving vereist is: FAU en DEBEAURAIN, *art.cit.*, nrs. 18 en 56; J. VIATTE, *art. et loc.cit.* in voet noot 72. Volgens anderen wordt het recht op de medehuur slechts tegenstelbaar aan de verhuurder wanneer aan deze laatste het huwelijk werd bekend gemaakt: Lyon, 27 mei 1964, *D.*, 1965, 87, met noot PREVAILT. Dit laatste arrest steunt echter op de reeds lang voorbijgestreefde theorie dat de medehuur een beding ten behoeve van een derde is. (88) Zie nr. 3.

(89) MAUS en DAUJAT, *art. et loc.cit.*, n° 62-902 du 9 août 1962, *D.*, 1963, blz. 129.

(90) Als de huur door één der contractbepalingen ontbonden is, terwijl de rechter dit slechts na de voltrekking van het huwelijk vaststelt, dan is de bescherming niet van toepassing (Parijs, 18 jan. 1967, *D.*, 1968, somm. 1).

gaat behoren aan de andere echtgenoot, zonder dat hiervoor een beroep moet gedaan worden op de rechter en zonder dat de andere echtgenoot het huurcontract mee moet ondertekenen.

§ 4. SANCTIES : NIETIGVERKLARING EN SCHADEVERGOEDING (art. 224 B.W.)

48. De handelingen door één der echtgenoten verricht met overtreding van de bepalingen van art. 215 B.W. kunnen worden nietigverklaard op verzoek van de andere echtgenoot onverminderd de toekenning van schadevergoeding (art. 224, § 1,1 B.W.).

AFDELING 1 : NIETIGVERKLARING

a. Alleen de andere echtgenoot kan nietigverklaring vorderen

49. De enige persoon die de nietigverklaring kan vorderen is de *andere echtgenoot* (art. 224, § 1,1 B.W.). Men heeft dus het gezin willen beschermen door bemiddeling van de andere echtgenoot. M.a.w. de bepalingen van art. 215 B.W. benadrukken de belangrijkheid van het gezin in onze moderne maatschappij, zonder het echter tot een rechtspersoon te verheffen (91).

b. Alleen handelingen der echtgenoten kunnen worden nietigverklaard

50. De andere echtgenoot kan slechts nietigverklaring vorderen van de handelingen verricht *door zijn echtgenoot* (art. 224, § 1,1 B.W.). Dit scheidt wel enige problemen bij de gehuurde gezinswoning (hypothese van art. 215, § 2 B.W.).

Wat kan de andere echtgenoot doen bij handelingen uitgaande van de verhuurder? Wellicht ligt de oplossing in de niet-tegenstelbaarheid van deze handeling aan de andere echtgenoot-medehuurder: hij kan immers opwerpen dat de verhuurder zijn rechten heeft miskend en dat diens handelingen hem dus niet tegenstelbaar zijn.

(91) Vgl. SAVATIER, R., *Les métamorphoses économiques et sociales du droit civil d'aujourd'hui*, 1ere Série: Panorama des mutations, 3e éd. 1964. Seconde partie: la famille dans la société nouvelle, blz. 155 e.v.

Deze oplossing lijkt ons gestaafd door het onderzoek naar de totstandkoming van art. 224, § 1, 1 B.W..

De Subcommissie van Justitie heeft de sanctie van art. 214-1, § 3 van de amendementen Wigny, nl. niet-tegenstelbaarheid, omgezet in nietigverklaring: art. 224, § 1, 1^o van de tekst van de Subcommissie (= letterlijk de tekst van het huidige art. 224, § 1, 1^o, behalve dat «214» vervangen werd daar «215»).

Hierbij hield de Subcommissie — zo lijkt het althans — geen rekening met de wijziging die zij doorvoerde i.v.m. de gehuurde woning. Immers, het oorspronkelijke art. 214-1, § 1, 2^o van de amendementen Wigny houdt enkel het verbod in van afstand van de huur door één echtgenoot zonder medewerking van de andere (en eventueel het recht voor de andere echtgenoot huurhernieuwing te vragen i.p.v. de echtgenoot-huurder), terwijl in art. 214, § 3 van de tekst van de Subcommissie de formule van medehuur wordt aangenomen.

Hierdoor wordt de andere echtgenoot automatisch medehuurder, waardoor hij betrokken wordt in alle handelingen i.v.m. de gezinswoning (bijvoorbeeld daden van beheer, handelingen uitgaande van de verhuurder enz.), zodat men normaal de sanctie hieraan had moeten aanpassen. Dit is niet gebeurd. Zowel in het verslag namens de Subcommissie als in het verslag Hambye wordt uitdrukkelijk verklaard dat men met art. 224, § 1, 1 B.W. bedoelt te sanctioneren: «daden van beschikking betreffende het goed dat het gezin tot voornaamste woning dient en het daarin aanwezige huisraad» (92).

Moeten we — gezien de gelijklopende bewoordingen van art. 215, § 1 B.W. — hieruit niet besluiten dat de hypothese van art. 215, § 2 B.W. niet in aanmerking is genomen bij het opstellen van art. 224, § 1, 1 B.W., zodat we voor het bepalen van de sanctie van art. 215, § 2 B.W. (althans voor wat handelingen uitgaande van de verhuurder betreft) aangewezen zijn op het gemeen recht dat ons in casu niet-tegenstelbaarheid voorschrijft (93)? Het lijkt ons in ieder geval noodzakelijk dat de wetgever hierin enige klaarheid brengt.

c. Vrijheid van de rechter om nietig te verklaren

51. De rechter is vrij om handelingen verricht in strijd met art. 215 B.W. al dan niet nietig te verklaren (art. 224, § 1 B.W. gebruikt de uitdrukking «kunnen worden nietigverklaard»).

De nietigheid van art. 224 B.W. is dus facultatief.

Met welke omstandigheden moeten de rechters rekening houden? Het antwoord op deze vraag is nauw verbonden met de omstandigheden van elk concreet geval. Nochtans kunnen we enige voor de hand liggende criteria vermelden: de goede trouw van de derde, de kwade trouw van de echtgenoot die nietigverklaring vordert (bijvoorbeeld doordat hij op het ogenblik van het stellen van de gewraakte handeling duidelijk wist dat zijn instemming vereist was en hij uit kwade bedoelingen pas achteraf reageerde), het ter beschikking staan van een gelijkaardige, even gunstig gelegen

(92) Verslag Hambye, blz. 18; gelijkaardige formulering in het verslag namens de Subcommissie, blz. 43.

(93) Deze oplossing wordt ook in Frankrijk aangenomen, waar geen specifieke sanctie in art. 1751 B.W. wordt voorzien;

zie Cass. fr. soc., 4 nov. 1967, *Rev. Loyers*, 1968, 114, met noot J. VIATTE.
Cass. fr. civ., 20 feb. 1969, *Rev. Loyers*, 1969, 338.

woning, de mogelijkheid dergelijke woning te verkrijgen en de hieraan verbonden kosten, de aanwezigheid van kinderen, enz.

d. Kan de derde zijn goede trouw inroepen ?

52. Kan de derde-contractant de nietigverklaring ontlopen door zijn goede trouw in te roepen ?

De amendementen Wigny voorzagen in de bescherming van derden te goeder trouw onder bepaalde voorwaarden (vgl. art. 214-4 van de amendementen), maar hierbij werd uitdrukkelijk verklaard dat die bepaling niet van toepassing was « op het huisraad bedoeld bij art. 214-1, § 1, noch op goederen waarvan de aard laat vermoeden dat de tussenkomst van de andere echtgenoot overeenkomstig het door de echtgenoten aangenomen huwelijksvermogensstelsel vereist zou zijn » (94).

De Subcommissie van Justitie wijzigde deze uitzondering als volgt: « Deze bepaling is echter niet toepasselijk op het huisraad bedoeld in art. 214-1, § 1, noch op enig ander goed waarvan het huwelijksvermogensstelsel laat vermoeden dat het de eigendom van de andere echtgenoot is of zijn tussenkomst vereist » (95). M.a.w., de derde kon het vermoeden van bevoegdheid, door dit art. 214-4 geschapen, niet inroepen t.a.v. huisraad en gezinswoning. Later heeft de Subcommissie besloten art. 214-1 te schrappen en deze aangelegenheid te regelen in de verschillende huwelijksvermogensstelsel (96).

Dit is voor het gemeenschapsselsel gebeurd in art. 1421, dat in de tekst van de Commissie van Justitie en in de huidige wet art. 1422 B.W. geworden is.

53. Art. 1422 B.W. sanctioneert een overtreding van art. 1418 B.W. (waaronder 1 a : het verbod om zonder toestemming van de andere echtgenoot voor hypotheek vatbare goederen — dus eventueel de gezinswoning — te vervreemden of met zakelijke rechten te bezwaren) met mogelijke nietigverklaring op verzoek van de andere echtgenoot die « een wettig belang heeft » en « onverminderd de rechten van te goeder trouw zijnde derden ».

In het verslag Hambye vernemen we op blz. 63 dat de goede trouw van art. 1422 B.W. erin bestaat dat de derde pas met één der echtgenoten mag contracteren « nadat hij inlichtingen heeft ingewonnen over diens huwelijksvermogensstelsel en zich verzekerd heeft dat de handeling betrekking heeft op het eigen vermogen of de beroepsbezigheden van die echtgenoot ». Er wordt aan toegevoegd dat er praktisch geen moeilijkheden zijn voor de handelingen die onderworpen zijn aan de hypothekaire openbaarheid. In ieder geval zal de derde dus uiterst zelden zijn goede trouw kunnen inroepen wanneer hij zakelijke rechten of een hypotheek verkrijgt op de gezinswoning die in de gemeenschap valt.

(94) Verslag namens de Subcommissie, blz. 26.

(95) *Idem*, blz. 27.

(96) *Idem*, blz. 43.

54. Blijft dan nog de vraag of de derde zijn goede trouw kan invoeren en waaruit die goede trouw bestaat wanneer hij de gezinswoning (al dan niet gemeenschappelijk) gehuurd heeft of wanneer hij op de gezinswoning, eigendom van één der echtgenoten, zakelijke rechten heeft verkregen, of nog, wanneer hij met één der echtgenoten gecontracteerd heeft betreffende de gezinswoning die zij huren. In deze hypothesen immers kan alleen art. 215 B.W. ter bescherming worden ingeroepen (§ 1 voor de eerste twee hypothesen, § 2 voor de derde). Het is duidelijk dat de goede trouw (97) hier niet mag verbonden worden met het al dan niet kennen of moeten kennen van het huwelijksvermogensstelsel (zoals i.v.m. art. 1422 B.W.), maar wel met weten of moeten weten dat men contracteert betreffende een gezinswoning. Beide vormen van goede trouw veronderstellen echter dat de derde inlichtingen inwint over de burgerlijke staat van zijn medecontractant. Naar analogie met art. 1422 B.W. (98) mag men dus i.v.m. art. 215 B.W. aan de derde de verplichting opleggen na te gaan of zijn contractant gehuwd is. Indien uit het resultaat van dit onderzoek blijkt dat dit het geval is, lijkt het ons normaal dat men van de derde eveneens verlangt dat hij zich de (in de meeste gevallen) geringe moeite getroost om te onderzoeken of het niet om een gezinswoning gaat, zodat ook hier weer de derde uiterst zelden zijn goede trouw kan invoeren. Daarbij komt nog dat, ingeval er zakelijke rechten overgedragen worden, het optreden van een notaris vereist is voor het overschrijven van de akte bij de hypotheekbewaarder. De notaris zal erover waken dat de rechten van derden beschermd worden (99).

55. I.v.m. huisraad treden de problemen in hoofdzaak op wanneer het huisraad buiten de gezinswoning wordt verkocht. In deze hypothese is het voor de derde moeilijk zich te vergewissen of de roerende goederen die hem aangeboden worden al dan niet tot het huisraad behoren. De oplossing is natuurlijk gemakkelijk wanneer men aanneemt dat de goederen het karakter van « huisraad » verliezen als ze zich buiten de gezinswoning bevinden. Art. 215, § 1, tweede lid B.W. bepaalt immers dat de bescherming geldt voor « huisraad dat aanwezig is in het goed dat het gezin tot voornaamste woning dient ».

(97) In de veronderstelling dat de derde in dit geval zijn goede trouw mag invoeren, want art. 224 B.W. vermeldt dit nergens.
Zie nr. 56.

(98) En deze analogie lijkt niet misplaatst aangezien wij voor een gezinswoning minstens even streng mogen zijn als voor het onroerend goed (eventueel gezinswoning) dat onder de toepassing van art. 1418 B.W. valt.

(99) Door de instemming van de andere echtgenoot te vragen; zie nr. 28.

Deze interpretatie zou de bescherming van het huisraad in de meeste gevallen illusoir maken, vermits de aan de grondslag van dit artikel liggende situatie meestal is dat één echtgenoot stiekem het huisraad uit de woning heeft gehaald om het te verkopen. De Franse tekst is in dit opzicht beter: « qui garnissent » (100).

Kan de contracterende derde in dit verband eventueel art. 2279 B.W. invoeren?

Dit wordt betwist. Sommigen beweren dat art. 2279 B.W. beschermt tegen afwezigheid van eigendom en niet tegen afwezigheid van bevoegdheid (101), terwijl anderen helemaal geen bezwaren zien tegen het invoeren van art. 2279 B.W. (102). Laatstgenoemde oplossing heeft tot gevolg dat art. 215, § 1, tweede lid B.W. slechts een beperkte draagwijdte heeft.

56. Men kan argumenteren dat de derde i.v.m. art. 215 B.W. nooit zijn goede trouw kan invoeren omdat de wetgever zelf voorzien heeft in een *exclusieve* waarborg voor derden, nl. de korte termijn van één jaar om nietigverklaring te vorderen (art. 224, § 2 B.W.) (103).

Daartegen kan men inbrengen dat art. 1422 B.W. de zinsnede bevat: « onverminderd de rechten van de te goeder trouw zijnde derden » (104), terwijl ook hier de korte termijn van één jaar toepasselijk is (art. 1423 B.W.). Maar deze zin « betekent enkel dat die derden in zulk geval recht hebben op schadeloosstelling met toepassing van art. 1120 B.W. (sterkmaking) » (105).

Deze interpretatie lijkt ons inderdaad de meest passende te zijn, daar de rechter steeds de vrijheid heeft om nietig te verklaren of niet (106).

M.a.w. de goede trouw van de derde is in geen geval een beletsel voor de rechter om de nietigverklaring uit te spreken. Wel kan ze — zoals men voor art. 1422 B.W. aanvaardt — één der ele-

(100) Oorspronkelijk vertaald door « gestoffeerd », hetgeen o.i. een betere term is; zie het verslag namens de Subcommissie, blz. 21. Ook in Frankrijk spreekt men van « garnir » en komt men tot dezelfde interpretatie als hier voorgesteld; zie J.C. Bail en général, Fasc. 4-A, nr. 112.

(101) BAX, M. en CASMAN, H., *art.cit.*, 329, met verwijzing naar PONSARD, A., « Commentaire de la loi n° 65-750 du 13 juillet 1965 portant réforme des régimes matrimoniaux », D., 1966, Législation, 120. AUBRY & RAU, *op.cit.*, nr. 30, blz. 66.

blz. 110. PITLO, *op.cit.*, blz. 125-126, over art. 2014 Ned. B.W.

(103) Zie nr. 58.

(104) Terwijl dit niet vermeld wordt in art. 224, § 1 B.W.

(105) Verslag Baert, blz. 16.

(106) Zie nr. 51; de rechter « kan » nietigverklaren (zowel in art. 1422 B.W. als in art. 215 B.W. wordt deze term gebruikt).

menten zijn op grond waarvan de rechtbank uiteindelijk nietigverklaring weigert.

55. Zoals in het vorige nummer reeds werd vermeld, kan de derde te goeder trouw zich na de nietigverklaring tegen zijn medecontractant wenden (nl. de onbevoegde echtgenoot) om schadevergoeding te eisen (107). Het lijkt niet zo duidelijk waarom men deze vordering zou baseren op art. 1120 B.W. (108). Een beroep op de algemene beginselen van de contractuele aansprakelijkheid lijkt ons verkieslijker, rekening gehouden met een eventuele vordering tot schadevergoeding tegen de notaris wegens het niet vragen van de instemming van de andere echtgenoot.

e. Termijn

58. Art. 224, § 2 B.W. bepaalt dat de vordering tot nietigverklaring (of tot schadevergoeding), zie afdeling 2) op straffe van verval moet worden ingesteld binnen één jaar na de dag waarop de handeling ter kennis is gekomen van de echtgenoot-eiser. In de voorbereidende werken verklaart de Commissie van Justitie dat zij bezorgd is om de veiligheid van de overeenkomsten en van de contracterende derde. Daarom heeft zij niet alleen een korte verjaringstermijn (één jaar na kennisneming) vastgesteld, maar tevens heeft zij verklaard dat de stuitings- en schorsingsredenen van art. 2242 tot 2259 B.W. niet van toepassing zijn op deze termijn van verval (109).

AFDELING 2 : SCHADEVERGOEDING

59. Art. 224, § 1 B.W. bepaalt dat de andere echtgenoot (nl. degene wiens instemming ontbreekt), schadevergoeding kan vorderen, zowel wanneer er geen nietigverklaring is, als wanneer de nietigheid wel uitgesproken is maar de benadeling hierdoor nog niet volledig ongedaan gemaakt werd (110). Ook hier lijkt een vordering tegen de notaris mogelijk.

(107) Dit lijkt ons — zoals in het vorig nummer — niet alleen op te gaan voor art. 1422 B.W., maar ook voor art. 215 B.W.

(108) Zie ook GUYON, Y., *art.cit.*, nr. 7b.

(108) In vele gevallen immers wil de medecontractant juist verbergen dat hij gehuwd is en dat de toestemming van zijn vrouw nodig is. Daarenboven gaat het in art. 215 B.W. om een « instemming » hetgeen iets anders is dan de sterkmaking voor de toestemming van art. 1120 B.W.

(109) Verslag Hambye, blz. 19.

(110) Dit lijkt ons de juiste interpretatie van de term « onverminderd... » van art. 224, § 1 B.W.

§ 5. BEVOEGDHEID EN PROCEDURE

AFDELING 1 : BEVOEGDHEID

60. Verschillende rechtbanken zijn bevoegd i.v.m. art. 215 B.W. Indien een echtgenoot zijn instemming, krachtens art. 215, § 1 B.W. in een aantal gevallen vereist, zonder gewichtige redenen weigert, kan de andere echtgenoot zich door de *rechtbank van eerste aanleg* en, in spoedeisende gevallen, door de *voorzitter* van die rechtbank, laten machtigen om de handeling alleen te verrichten (art. 215, § 1, derde lid B.W.). Dezelfde machtiging kan door een echtgenoot aan de *rechtbank van eerste aanleg* gevraagd worden wanneer de andere echtgenoot afwezig is, onbekwaamverklaard of in de onmogelijkheid zijn wil te kennen te geven (art. 220, § 1 B.W.). Elk geschil tussen de echtgenoten omtrent de uitoefening van het huurrecht wordt beslist door de *vrede-rechter* (art. 215, § 2, derde lid B.W.).

De gewone bevoegdheidsregels zijn toepasselijk voor het instellen van de vordering tot nietigverklaring krachtens art. 224, § 1 B.W. (111). Dit betekent dat de *vrede-rechter* bevoegd is wanneer de waarde van het geschil beneden 25 000 frank ligt (art. 590 Ger.W.), en de *rechtbank van eerste aanleg* wanneer de waarde van het geschil 25 000 frank overtreft (art. 569 Ger.W.).

De territoriaal bevoegde rechtbank is die van de laatste echte-lijke verblijfplaats (art. 628, 2° Ger.W.).

Uit het voorgaande blijkt dat men dringend moet beginnen aan de uniformisering van de bevoegdheidsregels (112).

AFDELING 2 : PROCEDURE

61. De vordering tot nietigverklaring gegrond op art. 224, § 1 B.W. wordt ingesteld volgens de gewone procedureregels, door de andere echtgenoot en de contracterende derde te *dagvaarden* (113).

62. De vorderingen gegrond op art. 215 en 220 B.W. worden ingesteld bij *verzoekschrift* (art. 1253bis Ger.W.), dat door de eiser of zijn advocaat wordt ondertekend (art. 1253bis Ger.W.).

(111) Verslag Baert, blz. 5.

Verslag Hambye, blz. 18 en 19.

(112) Dit werd eveneens opgemerkt in de Kamer, zie het verslag Baert, blz. 4.

(113) Verslag Hambye, blz. 18.

Voor de vrederechter kan de eiser zelfs een mondeling verzoek indienen (dit is van belang voor geschillen betreffende de gehuurde gezinswoning, waarover de vrederechter beslist). Indien de vordering gegrond is op art. 215 B.W. zijn daarenboven de bijzondere bepalingen van art. 1253quater Ger.W. toepasselijk: de rechter roept de partijen in raadkamer op en poogt hen te verzoenen; de beschikking wordt gewezen binnen 15 dagen na de indiening van het verzoek en de griffier geeft hiervan kennis aan beide echtgenoten; indien de beschikking bij verstek gewezen is, kan de partij die niet verschenen is, binnen een maand na de kennisgeving verzet doen bij verzoekschrift ingediend ter griffie van de rechtbank; hoger beroep is mogelijk ongeacht het bedrag van de eis; dit hoger beroep wordt ingesteld binnen een maand na de kennisgeving; te allen tijde kan elk der echtgenoten in dezelfde vorm wijziging of intrekking vorderen van de beschikking of het arrest.

§ 6. BESCHERMING VAN DE GEZINSWONING BIJ ONTBINDING VAN HET HUWELIJK

Na de ontbinding van het huwelijk is de gezinswoning niet meer beschermd door art. 215 B.W., dat enkel geldt *tijdens* het huwelijk. Daarom kan men bij ontbinding van het huwelijk enige andere wettelijke bepalingen inroepen.

63. De art. 1446 en 1447 B.W. kunnen ingeroepen worden wanneer de echtgenoten tijdens het huwelijk onder het stelsel van gemeenschap vielen (deze artikelen behoren immers tot § 5, « Verdeling », van afdeling V, « Ontbinding van het wettelijk stelsel »). Art. 1446 B.W. bepaalt dat bij overlijden van één der echtgenoten de langstlevende zich bij voorrang bepaalde goederen kan doen toewijzen, nl. een van de onroerende goederen die tot gezinswoning dient, samen met het aldaar aanwezige huisraad, en het onroerend goed dat dient voor de uitoefening van zijn beroep, samen met de roerende zaken die aldaar aanwezig zijn voor beroepsdoeleinden (114).

(114) Het toepassingsgebied van art. 1446 B.W. is dus veel ruimer dan dat van art. 215 B.W., dat enkel slaat op het onroerend goed dat het gezin tot *voornaamste* woning dient.

Art. 1447 B.W. bepaalt dat bij echtscheiding elk der echtgenoten in de loop van de vereffeningprocedure aan de rechtbank te zijnen voordele toepassing van art. 1446 B.W. kan vragen (115).

De art. 1446 en 1447 B.W. hebben echter een beperkte draagwijdte, want zoals vermeld zijn zij slechts een bijzondere wijze van verdeling van de *gemeenschap*.

Dit heeft tot gevolg dat enkel onroerende goederen die tot het gemeenschappelijk vermogen der echtgenoten behoren, onder de toepassing van art. 1446 tot 1447 B.W. vallen. De gezinswoning, die behoort tot het *persoonlijk* vermogen der echtgenoten, wordt bijgevolg niet beschermd bij ontbinding van het huwelijk. Bovendien zijn art. 1446 tot 1447 B.W. niet toepasselijk op de *gehuurde* gezinswoning (116).

64. Bij overlijden van één der echtgenoten kan de langstlevende zich bij voorkeur het vruchtgebruik van het door de echtgenoten bewoonde huis doen toewijzen, wanneer dit huis geheel in de *gemeenschap* begrepen was of geheel tot de nalatenschap van de vooroverledene behoort, en mits de waarde daarvan niet groter is dan die van het gedeelte van de goederen waarop hij een recht van vruchtgebruik heeft (art. 767, II, § 6 B.W.). Laatstgenoemde voorwaarde beperkt aanzienlijk de toekenning van het vruchtgebruik op de gezinswoning, daar het recht van vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot dikwijls zeer beperkt is (zie art. 767, II, § 1 B.W.).

Het wetsontwerp tot wijziging van het erfrecht van de langstlevende echtgenoot brengt hierin verandering door een (quasi-)reserve in te stellen ten voordele van de langstlevende echtgenoot. Art. 7 van de tekst, goedgekeurd door de Senaat op 21 november 1973 (117), bepaalt in het voorgestelde nieuw art. 745bis, § 6 B.W. dat het recht van vruchtgebruik op het onroerend goed dat

(115) Dit is ook mogelijk in geval van scheiding van tafel en bed of scheiding van goederen; nochtans is o.i. art. 1447 B.W. in dit opzicht voor onze studie irrelevant, aangezien het huwelijk in voornoemde gevallen blijft bestaan en art. 215 B.W. dus toepasselijk blijft.

(116) Art. 214-1, § 5 van de eerste tekst van de Subcommissie van Justitie hield bij echtscheiding (of scheiding van tafel en bed) de eventuele toekenning in van het huurrecht aan één der echtgenoten. Later (zie het verlag Hambye, blz. 36.) meende de Subcommissie dat het « onnuttig » was daar iets over te zeggen in het ontwerp. Zij meende « dat de toekenning van het recht op de huur, hetzij voorlopig gedurende het geding, hetzij voorgoed na het vonnis, thuishoort in het kader van de voorlopige maatregelen die volgens art. 1280 van het Gerechtelijk Wetboek genomen kunnen worden door de voorzitter van de rechtbank, of deel uitmaakt van de vereffening van het huwelijksvermogensstelsel ».

(117) *Parl. Hand., Senaat*, 21 nov. 1973, nr. 9, blz. 276 e.v., nr. 10, blz. 298.

Zelfde artikel, gelijkaardige bewoordingen in de tekst van de Kamer, *Parl. Hand., Kamer*, 10 feb. 1976, nr. 68, blz. 2045 e.v.; 12 feb. 1976, nr. 72, blz. 2119 e.v.

het gezin huisvest, evenals op de meubelen die het bekleden en de huurrechten die erop betrekking hebben, aan de overlevende echtgenoot zonder zijn instemming niet kan ontnomen worden, welke ook de erfgenamen zijn die met hem tot de erfenis komen. 65. Bij echtscheiding blijft men echter nog geconfronteerd met de in nr. 63 aangeduide lacunes. De wetgever moet dit stuk dringend vervolledigen en coördineren (118).

BESLUIT

66. In de loop van onze uiteenzetting is gebleken dat art. 215 B.W. vele interpretatievragen doet rijzen. Men denke maar aan de begrippen «voornaamste gezinswoning», «beschikken», «instemming», de toepasselijkheid van art. 215 B.W. bij feitelijke scheiding, enz. We hebben gepoogd deze problemen zo scherp mogelijk te analyseren om daarna een oplossing voor te stellen, die meestal geïnspireerd is door de idee dat een sterke bescherming van de gezinswoning wenselijk is.

Zoals uit de tekst blijkt is een nieuw wetgevend optreden in verschillende gevallen onontbeerlijk (119) en ook de praktijk zal ons hieromtrent nuttige aanwijzingen kunnen verlenen.

Bovendien is art. 215 B.W. slechts een eerste stap naar een volledige bescherming van de gezinswoning, gezien de op dit ogenblik gebrekkige bescherming bij ontbinding van het huwelijk (120). Het is duidelijk dat de wetgever — mede i.v.m. het nieuw statuut van het erfrecht van de langstlevende echtgenoot — een globale, coherente oplossing dient uit te werken.

(118) In Frankrijk was men dank zij de combinatie van art. 215, 815, 1424, 1751 Fr. B.W. en de art. 4 en 5 van de wet van 1 september 1948 reeds tot een vrij volledige, maar ingewikkelde bescherming gekomen (zie hierover GUYON, Y., *Le statut du logement familial en droit civil*, J.C.P., 1966, I, 2041. CHARTIER, Y., *Domicile conjugal et vie familiale*, *Rev. trim. dr. civ.*, 1971, nr. 74.

De laatste lacunes werden weggewerkt door de wet van 11 juli 1975 tot wijziging van de echtscheidingswetgeving, waardoor de nieuwe art. 285-1 en 1542 in het Fr. B.W. werden opgenomen. Zie hierover LINDON, R., *La nouvelle législation sur le divorce et le recouvrement public des pensions alimentaires*, J.C.P., 1975, 2728.

(119) Zie bijvoorbeeld nrs. 11, 50, 60 en 65.

(120) Zie § 6.