Image not found or type unknown

# LE DEPART DU LOGEMENT PAR L'EPOUX NE LE PRIVE PAS DE LA PROTECTION SUR LE LOGEMENT DE LA FAMILLE

publié le **17/12/2013**, vu **2764 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

**Le legislateur protège le logement de la famille, même en cas de divorce. Qu'en est-il ?**

## I- Les textes protecteurs liés au logement de la famille

**A) article 215 alinéa 3 du code civil**

*(...)Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous."*

Ainsi, l'époux qui souhaitera annuler la vente disposera d'un an pour agir, à compter du jour où il a connaissance de l'acte. Il peut également obtenir l'annulation d'une promesse de vente.

A cela des textes régissant la vente des biens communs peuvent être argués.

**B) Article 1422 du code civil**

*Les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, disposer entre vifs, à titre gratuit, des biens de la communauté.*

En cas de bail, la location du logement familial ne pourra pas être résiliée par un seul des époux, sans le consentement de son conjoint **2ème Civ, 10/3/2004.**

En effet, les époux sont cotitulaires du bail (**article 1751 du code civil)**.

Ils sont réputés l'avoir signé à deux**.**

## II- La possible ou impossible mise en vente judicaire du bien

**A) L'acte de vente sans le concours du conjoint est privé de tout effet**

La nullité d'une promesse de vente invoquée par l'épouse, dont le consentement n'a pas été donné, prive l'acte de tout effet, y compris dans les rapports du mari avec ses autres cocontractants. La nullité sera encourue sur le fondement des articles **215 al 3 et 1422 du code civil** ( en cas de communauté)**.**

**cass 1ère Civ,3 mars 2010,** *pourvoi N° 08-18.947*

La nullité d'une promesse unilatérale de vente invoquée par la femme, dont le consentement n'avait pas été donné, prive l'acte de tout effet, y compris dans les rapports du mari avec ses autres cocontractants,au sens de l'article 215, 3e alinéa, du Code civil.

Cette décision confirme la volonté de la Cour de cassation d'assurer la protection du logement familial au sens de l'article 215 du code civil.

Déjà jugé pour une promesse synallagmatique **1ère Civ, 6 avril 1994**.

**B) En cas de désaccord, la vente du domicile conjugal, peut être réalisée sur le fondement de l'article 217 du Code Civil, encore faut-il que la vente soit conforme à l'intérêt de la famille.**

*Un époux peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le concours ou le consentement de son conjoint serait nécessaire, si celui-ci est hors d'état de manifester sa volonté ou si son refus n'est pas justifié par l'intérêt de la famille.*

L'acte *passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'époux dont le concours ou le consentement a fait défaut, sans qu'il en résulte à sa charge aucune obligation personnelle.*

Les juges conservent un pouvoir souverain pour apprécier la situation et la notion d'intérêt de la famille.

**1ère Civ, 30 septembre 2009** (Juris Data n° 2009-049663) a admis l'autorisation de la vente dans des conditions restrictives et limitées.

L'intérêt de la famille sera apprécié dans les termes de l'article 217 du Code Civil. l

La cour retient « l'attribution, à titre provisoire, de la jouissance du domicile conjugal à l'un des époux par le Juge du divorce ne fait pas obstacle à une autorisation judiciaire de vente du logement familial à la demande de l'autre époux en application de l'article 217 du Code civil. »

**Le refus du conjoint ne doit pas nuire à l'intérêt de la famille**.

En l'espèce, le mari présentait une situation de surendettement importante et la vente du domicile conjugal correspondait à l'ultime solution pour apurer, ou du moins ne pas aggraver, l'endettement.

Le mari était aussi le seul à exercer une activité professionnelle et avait réalisé la vente de ses biens propres avant d'envisager celle du domicile conjugal

.**Le consentement des deux époux, ou l'autorisation judiciaire en cas de désaccord vaudront même si le domicile a été attribué à l'autre époux à titre provisoire par le Juge conciliateur.**

Lors du divorce, le juge aux affaires familiales prendra des mesures provisoires et attribuera la jouissance du domicile conjugal à l'un des époux dans son ordonnance de non-conciliation, à titre gratuit ou onéreux.

En effet, les époux ne peuvent pas vendre le logement de famille s'ils n'y consentent pas tous les deux (c. civil art. 215 al. 3).

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

**1ère Civ,26 janvier 2011**, *pourvoi N° 09-13.138*

a statué dans le cas de la vente parle mari du domicile conjugal dont  la jouissance lui avait été atribuée en vertu d'une ordonnance de non-conciliation.

Pour la cour, tant que le mariage n'a pas été dissous, la vente de l'appartement sans le consentement de madame était nulle.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

**Maître HADDAD Sabine**

**Avocate au barreau de Paris**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés