



Une exception au principe du maintien dans les lieux du conjoint du locataire

publié le 19/10/2016, vu 5162 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

L'article 1751 du code civil répute co-titulaires du bail d'habitation les conjoints, quel que soit leur régime matrimonial, nonobstant toute disposition contraire et, quelle que fût la date de conclusion du bail, qu'elle ait été antérieure ou postérieure au mariage.

Pour que le bail soit réputé appartenir à l'un et l'autre époux, il est impératif que le bail soit dépourvu de tout caractère professionnel ou commercial. La Cour de cassation exclut, en effet, les baux à usage mixte du domaine de l'article 1751 du Code civil (*Cass. 3e Civ., 28 janv. 1971, no 69-13.314*).

Par ailleurs, il est indispensable que les lieux loués servent effectivement à l'habitation des deux époux.

Dès que ces conditions sont remplies, l'époux qui n'a pas conclu le bail acquiert automatiquement la qualité de locataire.

Cette disposition est d'ordre public : toute stipulation contraire prévue au contrat de bail est sans effet.

Néanmoins, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a eu l'occasion, dans un arrêt récent en date du 09 juin 2016 (n°15-14.119), de préciser que l'article 1751 du Code civil ne s'applique pas en toutes circonstances.

Dans cette affaire, un logement a été donné à bail par l'OPAC de Paris à un militaire en exécution d'une convention conclue avec l'État. Le ministère de la Défense retire au militaire le bénéfice du logement mais la jouissance du logement est attribuée par le juge aux affaires familiales à l'épouse du locataire. Le bailleur assigne alors cette dernière en expulsion.

Alors que l'épouse invoque l'article 1751 du Code civil, la Cour de cassation juge que les dispositions de l'article L 442-7 du Code de l'habitation et de la construction font obstacle à l'application de l'article 1751 du Code civil.

L'article L 442-7 du Code de l'habitation et de la construction dispose, en effet:

« Les fonctionnaires et agents de l'Etat civils et militaires attributaires de logements réservés (...) ne bénéficient du maintien dans les lieux en cas de mutation, de cessation de services ou de décès que pendant un délai de six mois ».

Ainsi, la Cour de cassation a jugé que « *les conditions particulières du bail, régi par les dispositions applicables aux habitations à loyer modéré et par une convention passée entre l'État et le bailleur, se réfèrent expressément à la qualité de fonctionnaire de M. X...et stipulaient que la location serait résiliée de plein droit si celui-ci venait à cesser les fonctions ayant motivé l'attribution du logement, les lieux devant alors être restitués dans les six mois suivant cette résiliation, en application de l'article L. 442-7 du code de la construction et de l'habitation* ».

Dès lors, la Cour de cassation rappelle une exception au principe du maintien dans les lieux du conjoint posé par l'article 1751 du Code civil : il ne peut y avoir poursuite du bail au profit du conjoint d'un fonctionnaire ayant cessé d'exercer les fonctions qui ont motivé l'attribution du logement.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com