Image not found or type unknown

Opposabilité d'une procédure d'expulsion au conjoint du preneur

publié le **18/09/2014**, vu **4685 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Cour de cassation, civile 3ème, 29 octobre 2013, pourvoi n° 12-23.138

Lorsqu'une procédure d'expulsion est engagée à l'encontre d'un locataire, elle est opposable à son conjoint dès lors que celui-ci ne prouve pas avoir porté, par une démarche positive, à la connaissance du bailleur son état matrimonial.

Cette solution jurisprudentielle constante (voir précédemment Cour de cassation, civile 3ème, 19 oct. 2005, pourvoi n° 04-17.039) ressort de la l'interprétation restrictive de l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, lequel tempère les effets de la cotitularité édictée par l'article 1751 du code civil.

En son alinéa 1er, ce dernier texte dispose que « le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ».

Mais, cette cotitularité n'est effective que si le bailleur a été informé du mariage. Ainsi, à défaut d'une telle information, l'article 9-1 précité prévoit que les notifications ou significations réalisées par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire.

La charge de la preuve pesant sur le preneur, il n'incombe pas au bailleur d'enquêter ou de se renseigner.

Il convient d'ajouter que la simple connaissance par le bailleur de l'état matrimonial de son locataire ne suffit pas dès lors qu'il n'en a pas été averti par le preneur.

Il est donc conseillé au preneur d'informer le bailleur de cette situation, soit par remise en main propre contre reçu, soit par lettre recommandée par accusé de réception, voire par voie d'huissier, afin de se constituer la preuve de sa diligence en cas de litige éventuel.

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

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés