



Vente du logement de la famille pendant la procédure de divorce (Cass. Civ. I, 26 janvier 2011)

publié le 13/02/2011, vu 16238 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

La première chambre civile de la Cour de cassation a jugé, le 26 janvier 2011, que le « logement de la famille » ne perd pas cette qualité lorsque, à titre provisoire, la jouissance a été attribuée à l'un des époux pour la durée de la procédure de divorce, de sorte que tant que le divorce n'est pas définitivement prononcé la vente du logement suppose le consentement des deux époux et ne peut donc être réalisée par le seul occupant de celui-ci. (Cass. Civ. I, 26 janvier 2011, N° de pourvoi: 09-13138)

Hormis les divorces par consentement mutuel, la procédure de divorce impose qu'une ordonnance de non-conciliation soit prononcée par le juge aux affaires familiales.

Cette ordonnance vise à fixer rapidement les mesures provisoires de divorce durant la durée de l'instance qui peut aller entre plusieurs mois et plusieurs années selon les juridictions et les dossiers.

A cet égard, l'article 255 du code civil dispose que :

« Le juge peut notamment :

1° Proposer aux époux une mesure de médiation et, après avoir recueilli leur accord, désigner un médiateur familial pour y procéder ;

2° Enjoindre aux époux de rencontrer un médiateur familial qui les informera sur l'objet et le déroulement de la médiation ;

3° Statuer sur les modalités de la résidence séparée des époux ;

4° Attribuer à l'un d'eux la jouissance du logement et du mobilier du ménage ou partager entre eux cette jouissance, en précisant son caractère gratuit ou non et, le cas échéant, en constatant l'accord des époux sur le montant d'une indemnité d'occupation ;

5° Ordonner la remise des vêtements et objets personnels ;

6° Fixer la pension alimentaire et la provision pour frais d'instance que l'un des époux devra verser à son conjoint, désigner celui ou ceux des époux qui devront assurer le règlement provisoire de tout ou partie des dettes ;

7° Accorder à l'un des époux des provisions à valoir sur ses droits dans la liquidation du régime matrimonial si la situation le rend nécessaire ;

8° Statuer sur l'attribution de la jouissance ou de la gestion des biens communs ou indivis autres que ceux visés au 4°, sous réserve des droits de chacun des époux dans la liquidation du régime matrimonial ;

9° Désigner tout professionnel qualifié en vue de dresser un inventaire estimatif ou de faire des propositions quant au règlement des intérêts pécuniaires des époux ;

10° Désigner un notaire en vue d'élaborer un projet de liquidation du régime matrimonial et de formation des lots à partager. »

En l'espèce, les époux ont été autorisés à vivre séparément et l'un d'eux s'est vu attribué par le juge aux affaires familiales la jouissance d'un appartement qui constituait le logement familial.

Au cours de la procédure en divorce l'époux a procédé à la vente de l'appartement qu'il s'était vu attribué, qu'il occupait mais sans l'accord de son épouse, en violation des dispositions de l'article 215 alinéa 3 du Code civil prévoit que « *les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille (...). Celui des deux qui en a donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation (...)* ».

Pour mémoire, l'action en nullité est ouverte dans l'année à partir du jour où l'époux spolié a eu connaissance de l'acte de vente, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous.

La cour d'appel de Montpellier saisie de l'affaire a donné raison à l'épouse en ce qu'elle avait déclaré nulle la vente de l'immeuble, ordonné la restitution de son prix de vente et condamné solidairement l'époux vendeur et le notaire à payer à l'épouse des dommages-intérêts.

Mais, pour l'époux, l'immeuble litigieux ne constituait pas le « *logement de la famille* » au sens de l'article 215 alinéa 3 du code civil compte tenu que l'épouse vivait à une autre adresse avec leur enfant et qu'il avait seul conservé la jouissance de cet immeuble conformément aux termes de l'ordonnance de non-conciliation prononcé par le juge.

Le 26 janvier 2011, la première chambre civile de la cour de cassation a jugé que le « *logement de la famille* » conserve cette qualité lorsque la jouissance a été attribuée, à titre provisoire, à l'un des époux pour la durée de l'instance en divorce.

Par conséquent, tant que la dissolution du mariage n'est pas intervenue, la vente de la résidence de la famille suppose le consentement préalable et exprès des deux époux.

A défaut, la vente est nulle.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com