



Que se passe -t-il en cas de vente du logement familial détenu par une SCI ?

Jurisprudence publié le **01/10/2020**, vu **5208 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

En cas de vente du logement familial détenu par une SCI dont l'un au moins des époux occupant le bien est associé, le consentement du conjoint n'est requis que si l'époux associé

Que se passe -t-il en cas de vente du logement familial détenu par une SCI ?

En cas de vente du logement familial détenu par une SCI dont l'un au moins des époux occupant le bien est associé, le consentement du conjoint n'est requis que si l'époux associé est autorisé à occuper le bien en vertu d'un droit d'associé ou d'une décision unanime.

Des époux constituent une SCI dont ils sont les seuls associés. Le mari détient 99 parts, la femme une seule. Une société civile immobilière **achète l'appartement** qui est **occupé par le couple et ses enfants**. Par la suite, le mari, géant, vend l'appartement, sans l'autorisation de sa femme.

Le mari, gérant majoritaire de la société, autorisé par l'assemblée générale des associés, procède à la **vente de l'appartement sans** recueillir le **consentement** de sa femme. En sa qualité d'associé et d'épouse, elle réclame l'annulation de la vente ([C. civ. art. 215, al. 3](#)).

Elle reproché à son mari, d'avoir vendu le bien constituant leur logement de famille, sans son consentement.

L'article 215 du code civil dispose que :

« 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. »

En dépit de cet article , la Cour d'Appel refuse de faire droit aux demandes de l'épouse pour deux raisons :

- Lien appartenait à la SCI et non au mari
- Aucune disposition statutaire ne lui conférait la jouissance du bien de famille.

La Cour de Cassation précise que lorsque ces droits appartiennent à une SCI dont l'un des époux au moins est associé, ce consentement n'est requis que si l'époux associé est autorisé à occuper le bien en raison d'un droit d'associé ou d'une décision prise à l'unanimité des associés (C. civ. art. 1853 et 1854).

En d'autres termes , la Cour de Cassation valide la protection de l'article 215, alinéa 3 du code civil à l'obtention d'une décision unanime des associés.

En l'espèce, l'épouse ne justifiant pas d'un **bail**, d'un droit **d'habitation** ou d'une convention de mise à disposition de l'appartement par la SCI au profit de son associé, elle ne pouvait pas revendiquer l'application de la **protection du logement familial**.

Il a été jugé que n'est pas nulle la vente du logement familial détenu par une SCI réalisée sans le consentement de l'épouse dès lors que ni les statuts ni les procès-verbaux d'assemblée générale ne donnaient au mari, associé majoritaire, le droit d'occuper le bien .

Une épouse a fait annuler la vente réalisée par la société anonyme propriétaire du logement car elle avait reçu de son mari l'autorisation expresse d'occuper le bien avec ses enfants en vertu d'un droit d'associé conférant à celui-ci la jouissance des locaux (Cass. 1^e civ. 11-3-1986 n° 84-12.489 : Bull. civ. I n° 62)

En conclusion, lorsque des particuliers achètent leur résidence principale via une SCI , ils doivent s'assurer des droits par lesquels l'usage du logement est autorisé.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67