Image not found or type unknown

L'obligation d'information de chaque époux par le bailleur

publié le **20/04/2017**, vu **2933 fois**, Auteur : Nassyha

Le droit au bail est réputé appartenir aux deux époux. Cette cotitularité a des incidences sur l'ensemble des actes relatifs au bail y compris l'offre de relogement du bailleur qui doit être notifiée aux deux époux.

En vertu des dispositions de l'article 1751 du Code civil, le droit au bail est réputé appartenir aux deux époux, quel que soit le régime matrimonial choisi, si le local objet du bail constitue le logement familial. Cette disposition est d'ordre public et s'applique même si le bail a été conclu avant le mariage. Il y a alors création d'une indivision donnant les mêmes droits et les mêmes obligations à chacun des époux.

Le texte n'exige pas que la cohabitation soit permanente, il suffit que le local ait servi pendant un temps au moins à l'habitation effective des époux : ils demeurent alors cotitulaires du bail jusqu'à la transcription du jugement de divorce en marge des registres de l'État civil (Cass. 3e civ., 31 mai 2006, no 04-16.920).

En cas de divorce ou de séparation de corps, le droit au bail pourra être attribué à l'un des époux, en considération des intérêts sociaux et économiques en cause. Cette attribution met fin à la cotitularité du bail, tant légale que conventionnelle ayant pu exister entre époux ainsi qu'à la solidarité (Cass. 3e civ., 22 oct. 2015, no 14-23.726).

La cotitularité légale du bail découlant de l'article 1751 du Code civil ne s'applique aux locataires ayant la qualité d'époux, mais également aux pacsés depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, qui a modifié ledit article, mais pas aux concubins, mêmes notoires.

Cette cotitularité a des incidences sur l'ensemble des actes relatifs au bail, notamment sur les congés délivrés par le ou les époux ou par le bailleur aux époux. Puisque chacun des époux est personnellement titulaire du droit au bail, ils peuvent en exercer individuellement tous les attributs. Ainsi un congé donné par l'un des époux de manière individuelle donc sans l'accord de l'autre, n'a d'effet qu'à l'égard de celui qui l'a notifié. Par ailleurs, si le congé émanant du bailleur n'est pas notifié aux deux époux, le congé n'est pas nul mais est inopposable à l'égard du conjoint non visé par le congé.

Les mêmes règles s'appliquent en cas de proposition du relogement de la famille consécutive à un arrêté d'insalubrité portant interdiction d'habiter les lieux.

Selon le code de la construction et de l’habitation, lorsque l’autorité compétente décide d’une interdiction définitive d’habiter d’un immeuble, le propriétaire a obligation d’assurer le relogement des occupants en leur présentant une offre d’un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités (CCH, art. L521-1 et s). Lorsque les occupants sont des époux, donc cotitulaires du bail, la proposition de relogement doit être notifiée à chacun d’eux, à défaut, elle n’est pas valable.

La Cour de cassation l’a récemment rappelé (Cass. 3e civ, 9 février 2017,n°16-13260).

Un propriétaire avait donné à bail une maison d’habitation à un preneur. En cours de bail, un arrêté préfectoral a déclaré l'immeuble insalubre, interdit de façon immédiate et définitive son habitation et ordonné sa libération. Le locataire a alors assigné le bailleur en réparation du trouble de jouissance subi par suite du manquement de ce dernier à son obligation de relogement et de délivrance d’un logement décent.

Les juges du fond ont estimé que le bailleur, par la production d'une attestation d'une agence immobilière et d'une proposition de relogement adressée à l’épouse, n'a pas manqué à son obligation de relogement compte tenu de « l’unicité du bail » dont les deux époux étaient titulaires.

La Cour de cassation censure cette décision au visa des articles 1751 du Code civil, L.521-1 et_L.521-3-1 du Code de la construction et de l’habitation. Elle précise qu’il résulte de ces textes « *que la proposition du relogement de la famille consécutive un arrêté d’insalubrité portant interdiction d’habiter les lieux donnés à bail doit être adressée par le bailleur à chacun des époux cotitulaires du bail* ».

L’arrêt rappelle une jurisprudence maintes fois affirmée par la Cour de cassation au visa de l’article 1751 du Code civil, selon laquelle «*l’unicité du bail*» ne peut exonérer le bailleur de son obligation d’informer chaque époux individuellement des actes relatifs au bail.

Le bailleur peut échapper à cette obligation de signifier ou notifier aux deux époux que dans le cas où l’existence de l’autre époux (ou pacsé) n’a pas été portée à sa connaissance préalablement (article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés