L3S1 régimes matrimoniaux - Cas pratique - logement familial

Par **Enzo 66**, le **02/01/2008** à **17:21**

Bonjour.
Le cas pratique suivant est issu d'un bouquin de chez Litec, avec sa correction.
Donc, la solution est la bonne, puisque j'ai fini par lire celle du livre.
MAIS : je suis toujours aussi dans le doute concernant ma prose et la manière dont est rédigé le devoir.
HELP bienvenue.

L3S1 – Droit – Droit des régimes matrimoniaux.

Cas pratique :

« Vous recevez la visite de M. D. qui désire vous consulter au sujet d'un appartement dont il est propriétaire pour l'avoir acquis, à titre de placement, en 1986. Cet appartement est loué, depuis 2 ans, pour une durée de 3 années, à un certain H., à l'époque célibataire. Celui-ci s'est marié, il y a 1 an, avec une jeune personne, Mme R., secrétaire de direction aux Etablissements Dunlop. Actuellement sans travail, M. H. n'a pas payé le dernier terme de son loyer.
? Que peut faire M. H. pour en obtenir le recouvrement ? »

Le contrat par lequel un bailleur cède la possession d'un bien immobilier est un acte juridique particulier dont le régime diffère de celui des conventions en général par un souci de protection du locataire.
La présence d'une situation maritale complexifie la situation, mais donne toutefois au bailleur un perspective assez profitable pour lui.

1 – résumé de la situation :
Dans le cas présent, un contrat de location immobilière à durée déterminée de 3 ans a été conclu entre un bailleur, M. D., propriétaire du bien et un locataire, M. H. Au bout d'1 an, le loueur s'est marié et, on le suppose, a installé sa femme dans l'appartement, qui est ainsi devenu le logement familial d'un nouveau couple marié. 1 an plus tard, c'est à dire avant l'achèvement du délai initial du contrat, M. H., pour des raisons personnelles, liées à son statut de sans emploi, a décidé de ne pas payer 1 terme, le dernier, du loyer.
? Le bailleur est par conséquent détenteur d'un droit de créance sur le locataire.
?Ce dernier a donc une dette vis-à-vis de son bailleur.

L'intérêt du cas pratique réside dans la situation matrimoniale nouvelle, qui s'est matérialisée

après la conclusion du bail. Quelle incidence cette nouvelle situation matrimoniale du locataire a-t-elle sur la dette présente ? et sur les éventuelles dettes futures ?

2 – le texte applicable :
Le texte applicable dans le cas d'espèce est l'article 1751 du Code civil, qui stipule dans son alinea 1 que « le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un ou l'autre des époux ».

Ce texte énonce donc un droit des conjoints en relation avec le logement familial, par opposition aux obligations découlant de l'alinea 3 de l'article 215 du Code civil également relatif au logement familial.

Il instaure un véritable co-titularité du droit au bail, matérialisation du principe d'égalité entre les époux découlant de la réforme du 13 juillet 1965. Il est à noter qu'il ne s'applique pas au cas où l'un des époux au moins est propriétaire du bien.

Quelles sont les conditions d'application de ce texte ?
6 conditions cumulatives sont stipulées dans le texte :

- toute convention contraire est réputée nulle :
Ce sont des dispositions d'ordre public, les parties ne peuvent y renoncer. Aucune convention n'est opposable à ces stipulations.

- il s'agit d'une disposition applicable aux époux :
Sont époux deux personnes majeures de sexe opposé ayant célébré, devant un officier d'Etat civil, un acte formel de mariage, précédé éventuellement de la signature d'un contrat de mariage. Sont donc exclus de ces dispositions les partenaires d'un Pacte civil de solidarité, les concubins et les couples en union libre.
Dans le cas d'espèces, les deux époux sont mariés, donc l'article trouve à s'appliquer.

- il trouver à s'appliquer sans condition relative au régime matrimonial :
En droit civil français, le mariage fait obligatoirement et automatiquement bénéficier les 2 époux d'un régime d'administration, de répartition et de dissolution de la communauté, dit régime matrimonial qui a pour objectif de régir les relations pécuniaires, matrimoniales entre les époux. Par défaut, le régime matrimonial est le régime légal qui est, depuis 1966, celui de la communauté réduite aux acquêts. Mais les époux peuvent également choisir un autre régime matrimonial qui fera l'objet, préalablement à la célébration civile du mariage, d'un contrat entre les futurs époux, signé devant notaire.
Peu importe le régime matrimonial des époux, l'article trouvera à s'appliquer dans le cas d'espèces.

- le local ne doit pas avoir de caractère professionnel ou commercial, c'est-à-dire être à utilisation exclusivement familiale :
Sont donc exclus du champ d'application les appartements de fonction, les locaux commerciaux, même si une partie accessoire est réservée à une utilisation familiale...
Dans le cas d'espèces, on supposera que l'appartement n'a d'autre vocation que familiale.

- le local doit servir effectivement d'habitation au couple :
La jurisprudence est divisée sur ce sujet, mais en majorité en faveur d'une interprétation

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

stricte du texte. Sont donc exclus les résidences secondaires, les locaux jamais ou plus habités par la famille, le local dans lequel ne réside effectivement qu'1 seul époux, les places de parking... Une jurisprudence minoritaire peut accepter certaines de ces situations en cas de séparation du couple (à l'exclusion des places de parking) aux conditions strictes que le local soit occupé par 1 époux ou les enfants et que le bail ait été signé pendant la durée d'application du régime matrimonial.
Dans le cas d'espèces, on peut supposer que l'appartement sert effectivement d'habitation au couple.

- enfin, il trouve à s'appliquer même si le bail a été conclu avant mariage :
Il s'agit d'un texte extrêmement puissant puisque, une fois les conditions d'application remplie, elle est attentatoire à la liberté contractuelle : pour le bailleur, c'est l'apparition mécanique d'une nouvelle partie au contrat, qui lui est imposée, pour le locataire et son conjoint, c'esrt la participation forcée aux obligations résultant d'un contrat dont le conjoint n'a jamais été partie.

Quelles est le régime de ce texte ?

Le texte instaure une co-titularité du droit au bail. Par conséquent, ce droit est réputé appartenir aux deux époux. Les effets juridiques sont stipulés aux alinea 2 et 3 de l'article 1751 du Code civil.

Ils se font ressentir aussi bien pendant qu'après le mariage :
Pendant le mariage, il protège chaque conjoint contre les actes de disposition unliatérale, aussi bien de la part du conjoint (échange d'appartement, résiliation de bail sans consentement de l'autre conjoint) que du bailleur (congé donné à un seul des époux, expulsion obtenue contre 1 seul des époux). Les époux peuvent jouir ensemble de la possession du bien immobilier loué, dans qu'aucune contrepartie ne puisse leur être demandée.
Pendant le mariage, il instaure également la contribution solidaire aux charges attachées au bail : les 2 époux sont solidaires vis-à-vis des conditions de cette possession, et notamment solidaires à la dette : le paiement des loyers peut être demandé par le bailleur à chacun des 2 époux
Après le mariage joue le mécanisme d'attribution préférentielle du bien par décision judiciaire en cas de divorce ou séparation de corps, le juge pouvant assortir sa décision d'une compensation au profit de l'autre conjoint, ou automatiquement en cas de décès d'un époux.

3 – les conseils au bailleur :
Il paraît un peu précipité pour l'heure d'avoir recours à une action en justice pour recouvrer un terme de loyer.
La première solution consiste à signifier au conjoint de M. H., en l'occurence Mme R., de procéder au paiement du loyer impayé. Il apparaît qu'elle est secrétaire de Direction dans une grande entreprise commercial, ce qui laisse supposer une certaine aisance.

La difficulté, pour le bailleur, consiste en l'absence de certitude quant au l'interprétation de la portée de la co-titularité du droit au bail. En effet, la Cour de cassation avait tendance à faire une interprétation très large de l'article 1751, en décidant l'inopposabilité à l'autre époux du congé signifié à un seul (Cass. 3ème civ., 10 mai 1989), la nécessité d'envoyer 2 lettres séparées à chaque époux pour leur signifier le congé (Cass. 3ème civ., 18 mars 1992, époux Cohen c/ M. Senal où le locataire, désirant modifier les conditions du contrat de location, et l'ayant adressé par lettre recommandé signé par un des époux seulement, s'est vu refuser

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

l’opposabilité de la nouvelle proposition à l’autre locataire), l’absence d’effet du jugement d’expulsion contre l’autre conjoint (Cass. 3ème civ., 27 avril 1976), la nécessité que le locataire ait porté sa nouvelle situation à connaissance du bailleur (CA Paris, 17 février 1993) voire l’obligation faite au bailleur de se tenir lui-même informé de la situation matrimoniale de son co-contractant (CA Paris, 21 septembre 1992).
Face à ces difficultés, la législateur a réagi par la loi du 21 juillet 1994 relative à l’habitat, qui rend opposable aux conjoints dans son article 13 les notification faite par la bailleur à l’un d’entre eux s’il n’a pas été informé préalablement de la situation matrimoniale de son co-contractant.
Pourtant, le texte reste évasif sur les moyens de preuve de l’information par le locataire au bailleur relativement à se situation matrimoniale.
Nous ne pouvons donc que conseiller à M. D. d’adresser à chacun des conjoints un commandement de payer.

Par **mathou**, le **02/01/2008** à **23:02**

Sur le fond les éléments y sont tous. Tu t'étends peut-être un peu trop sur le régime entier alors que l'hypothèse visée est celle du défaut de paiement des loyers intervenu au cours du mariage.

Sur la forme, c'est mieux d'utiliser " prématuré " que " précipité " je pense. Pour le reste, c'est bien de faire des paragraphes et de distinguer les différents moments de la réflexion. Par contre tu peux peut-être renommer les titres, mais là ça dépend des attentes de ton chargé de TD : certains demandent à ce que les titres apparents ne soient pas laissés dans les cas pratiques, d'autres les réclament.

Si le tien les demande, essaie de formuler tes titres en fonction de la structure de ton argumentation : tu peux laisser le contenu du 1 dans l'introduction puisqu'il s'agit d'un rappel des faits ; tu peux ensuite qualifier la situation du locataire, genre " existence d'une cotitularité du bail d'habitation du fait du mariage " au lieu de " texte applicable ", et pour finir tu peux mettre " solution proposée ". Ca reste selon ton choix.

Par **marianne76**, le **05/03/2013** à **00:52**

Bonjour,
Concernant la question de la notification du bailleur vous avez aussi l'article 9-1 de la loi de 1989.

Par **mer mer**, le **05/03/2013** à **09:56**

bel argumentation du bouquin Litec mais j'aurai voulu que la forme soit plus juridique que celle proposée car ici dans le cas c'est possible de regrouper toutes ces idées en deux grandes parties. Je pense qu'il serai plus esthétique ainsi. merci

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **mer mer**, le **05/03/2013** à **10:14**

pour ajouter j'aimerais demander aux amis juristes de m'aider à traiter ce cas pratique qui traite des régimes matrimoniaux notamment de la protection du logement familial : M et Mme DANIEL se sont mariés en 1970 sous un régime de séparation de biens et vivent des un immeuble acquis à Mme. Mme désire donner l'immeuble en question à sa fille Jeanne mais conservera l'usufruit jusqu'à son décès. Peut elle le faire au regard de la protection du logement familial? MERCI

Par **bulle**, le **05/03/2013** à **10:44**

Bonjour,

Merci d'argumenter dans un premier temps votre cas pratique conformément à ce qu'impose la charte de notre forum.

Par **buche92**, le **11/01/2016** à **04:12**

non (article 215 cciv). Il faut le consentement des deux époux à défaut l'autre époux peut demandé la nullité de l'acte.(voir l'article ci-dessus). au cas ou, sachez qu'il y a des règles applicable à tout les époux peu importe le régime choisie ou attribué par défaut (art 1400 cciv) ces régles impératives concerne les articles 212 à 226 du code civil.

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés