

TRAVAUX COMMISSIONS OUVERTES

COMMISSION DROIT DE LA FAMILLE



LA SÉPARATION DU COUPLE NON MARIÉ
RÉUNION DU 18 JUIN 2019



SPECIFICITE DE LA SEPARATION DES COUPLES NON MARIÉS

LE COUPLE ET LE LOGEMENT

Le logement, et ce quel que soit le mode de conjugalité, est le lieu de stabilité, de référence ; il porte le couple puis la famille.

Cependant, selon le mode d'union, les règles applicables au logement ne sont pas les mêmes.

Pour mieux appréhender les conséquences de la rupture quant au logement et ses spécificités selon le mode de conjugalité, observons d'abord les règles qui sous-tendent la protection du logement pendant la vie du couple.

1. Le logement durant la vie du couple

1.1 La protection du logement durant la vie de couple

a) La cotitularité du droit au bail

La reconnaissance d'une cotitularité du droit au bail pour les époux et les partenaires pacsés → art.1751 al.1 du code civil : « *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* ».

➤ **Dans le cadre du mariage**, cette cotitularité est automatique.

Cette cotitularité du droit au bail s'applique quel que soit le régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage.

Le congé donné par un seul des époux titulaires du bail n'est pas opposable à l'autre (*Cass. 3^{ème} civ. 19 juin 2002, n°01-00652 et CA Orléans, chambre des urgences, 16 juin 2010 n°09/02789*).

Pour que le bail prenne fin, les époux doivent adresser ensemble leur lettre de congé. Il faut l'accord des deux époux pour mettre fin au bail et le congé donné par l'un des époux seulement

est sans effet à l'égard de l'autre, même si ce dernier n'habite plus les lieux (CA Lyon, 8e ch., 13 oct. 2015, n° 14/00397 : JurisData n° 2015-023414 ; Loyers et copr. 2015, comm. 240).

Les époux sont cotitulaires du droit au bail. En conséquence, le congé délivré par le bailleur à un seul des conjoints n'est pas opposable à l'autre. Le conjoint non visé par le congé peut en contester la validité à son encontre (CA Aix-en-Provence, 11^{ème} chambre, section A, 15 janv. 2010 n°08/19318).

Cette protection étant exceptionnelle et dérogoire du droit commun, elle ne peut être étendue ni aux résidences secondaires, ni aux locaux dans lesquels chacun des époux vit séparément.

L'article 220 alinéa 1 du Code civil dispose :

« Chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants : toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement ».

En conséquence, les époux sont tenus solidairement au paiement du loyer pendant toute la durée du bail, renouvellement compris.

Le bailleur peut s'adresser à l'un ou l'autre des époux pour obtenir le règlement du loyer. Si l'un des époux donne congé, il reste solidaire du paiement du loyer. Cette obligation prend fin :

- Lorsque l'autre époux a donné congé si le couple reste marié
- Lorsque le divorce est retranscrit en marge de l'acte d'état civil (Cass. Civ. 3^{ème}, 22 oct. 2015 n°14-23726).

Cass. Civ. 3^{ème}, 18 janv. 2018 n°16-24.477 : il a été considéré « qu'en application des articles 220 et 1751 du Code civil, le droit au bail du local qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est réputé appartenir à l'un et l'autre des époux ; que toute dette contractée par chacun des époux qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants oblige l'autre solidairement ; que le conjoint cotitulaire du bail reste tenu solidairement du paiement des loyers jusqu'au jour de la retranscription du jugement de divorce, peu important qu'il ait quitté les lieux loués avant cette dette ».

Dans un arrêt rendu par la 1^{ère} chambre civile du 17 mai 2017 n°16-16732, la Cour de cassation **a débouté** le propriétaire de son action dirigée contre l'époux non occupant. Le propriétaire avait été averti par l'épouse de sa demande en divorce et qu'elle quittait les lieux. Il a été jugé que dès lors que le propriétaire n'invoquait pas le caractère ménager de la

dette, s'étant borné à faire valoir la solidarité jusqu'au prononcé du divorce, l'époux qui avait quitté les lieux n'avait pas à payer l'indemnité d'occupation.

« Attendu qu'ayant relevé que le bailleur avait été informé que l'épouse avait quitté l'appartement, et dès lors qu'elle n'était pas saisie d'un moyen fondé sur le caractère ménager de la dette due pour l'occupation des lieux par un seul des époux, le bailleur s'étant borné à soutenir que ceux-ci devaient être tenus solidairement au paiement des loyers jusqu'à la transcription du jugement de divorce en marge des actes de l'état civil, la cour d'appel a légalement justifié sa décision en rejetant la demande de condamnation de l'épouse au paiement de l'indemnité d'occupation ».

➤ **Dans le cadre du PACS : la loi Alur, du 24 mars 2014 a étendu le bénéfice des dispositions du code civil sur la cotitularité du bail aux partenaires liés par un PACS.**

Cependant, contrairement à ce qui se passe pour les époux, cette protection n'est pas automatique.

La cotitularité du bail d'habitation, pour être effective, se fait sur demande conjointe.

Sans cette demande, seul le signataire du bail est locataire du logement.

Cette cotitularité emporte les mêmes effets qu'à l'égard des époux : inefficacité de la résiliation décidée par un seul des partenaires et inopposabilité du congé donné à seul des partenaires.

L'article 515-4, alinéa 2 du Code civil dispose :

« Les partenaires sont tenus solidairement à l'égard des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante ».

Cotitulaires ou non, les partenaires pacsés sont, comme les époux, tenus solidairement du paiement des loyers et des charges, considérés comme des dépenses de la vie courante.

➤ **L'absence de cotitularité légale dans le cadre du concubinage :** en effet les concubins sont exclus de ce dispositif. L'article 1751 du code civil ne leur est pas applicable. En conséquence, lorsqu'un seul membre du couple a signé le bail, alors l'autre n'est redevable de rien. Si celui qui a signé le bail décide de donner congé, alors l'autre concubin devra quitter lui aussi le logement.

C'est par l'effet du contrat de bail que cette cotitularité peut être instaurée. Elle présente comme avantage pour le bailleur d'avoir deux débiteurs conjoints, voire solidaires.

