Couples mariés : comment le logement de la famille est-il protégé ?

Publié le 27/09/2017



Le logement de la famille doit être distingué des autres biens immobiliers que possède un couple marié. Le fait qu'il soit la résidence principale des époux lui confère un statut particulier. Le logement de la famille bénéficie donc d'une protection...

Le logement de la famille doit être distingué des autres biens immobiliers que possède un couple marié. Le fait qu'il soit la résidence principale des époux lui confère un statut particulier. Le logement de la famille bénéficie donc d'une protection accrue durant le mariage, pendant la procédure de divorce et en cas de décès (le conjoint survivant bénéficiant d'une protection d'au moins un an).

Qu'est-ce que le logement de la famille ?

Le logement de la famille est le lieu où vivent effectivement les époux et leurs enfants. Ce critère d'habitation effective exclut donc les résidences secondaires. A contrario, la protection est étendue aux « meubles meublants » garnissant le logement familial, c'est-à-dire, aux meubles destinés à son usage et à son ornement.

Comment la loi protège-t-elle le logement de la famille pendant le mariage ?

Le logement de la famille est protégé par la règle de la cogestion, c'est-à-dire qu'un époux ne peut pas accomplir seul des actes qui risqueraient de priver la famille de la jouissance du logement. Autrement dit, le double consentement des époux est nécessaire, quel que soit le régime matrimonial qu'ils ont choisi et même si la résidence principale appartient à un seul époux.

Quels sont les actes soumis à la cogestion ?

Les actes de disposition concernant le bien immobilier, tels que :

•la vente ou la promesse de vente

•la donation

•l’échange

•l’apport en société

•la cession de parts sociales donnant vocation à occuper le logement.

•la mise en location du logement familial

•la résiliation du contrat d'assurance garantissant le logement familial

•la constitution d'une hypothèque conventionnelle.

L’époux qui n’a pas donné son consentement à l’un des actes ci-dessus concernant le logement familial peut en demander l’annulation devant le juge aux affaires familiales (JAF). L'action en nullité se prescrit par une 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 s'est dissous ».

Bon à savoir : la protection du logement familial n'interdit pas aux créanciers des époux de demander le partage du bien s'il est indivis, l'inscription d'une hypothèque judiciaire ou la vente forcée du logement.

Malgré cette protection, un époux peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le concours ou le consentement de son conjoint est nécessaire, si celui-ci est hors d'état de manifester sa volonté ou si son refus n'est pas justifié par l'intérêt de la famille.

En cas de divorce, quel est le sort du logement de la famille ?

?Lorsque le logement de la famille appartient aux deux époux, deux solutions sont possibles :

•la mise en vente du logement ;

•le rachat par l'un des époux de la part de son ex-conjoint.

L'époux qui habite de manière permanente dans le logement commun peut aussi en demander l'attribution préférentielle. Il devra régler sa part à son conjoint.

?Lorsque le logement de la famille appartient à un seul époux :

L'époux propriétaire conserve souvent son bien propre, ce qui oblige son ex-conjoint à quitter les lieux une fois le divorce devenu définitif.

Le juge peut cependant autoriser l’ex-conjoint à continuer à habiter logement familial en qualité de locataire lorsque les enfants du couple y ont leur résidence habituelle et que c’est dans leur intérêt de rester dans ce logement

?Lorsque le logement de la famille est un bien en location :

La loi prévoit une cotitularité du bail d’habitation. Les deux époux ont des droits identiques sur le logement même si un seul a signé le bail .

En cas de divorce ou de séparation de corps, cette cotitularité cesse et le bail est attribué à l'un ou l'autre des époux en fonction des intérêts en présence.

Au décès d’un des époux, le conjoint survivant conserve-t-il la jouissance du logement de la famille ?

Le conjoint survivant a la possibilité de rester gratuitement dans les lieux pendant un an si ce bien appartenait aux deux époux ou dépend totalement de la succession ou appartenait pour partie indivise au défunt (dans ce cas l’indemnité d’occupation est payée par la succession).

Au cours de l’année pendant laquelle le conjoint survivant bénéficie de ce droit temporaire au logement, il peut demander un droit viager d’habitation de la résidence des époux si ce logement appartenait exclusivement aux deux époux ou personnellement au défunt. Ce droit lui permet d’habiter le bien sa vie durant. La valeur de ce droit est imputée sur ses droits dans la succession de son défunt conjoint.

Bon à savoir : le défunt peut par testament authentique , rédigé par un notaire, supprimer ou adapter ce droit viager .

(C) Photo : Fotolia