



**Les rapports patrimoniaux des époux – Partie 2 :
la protection du logement commun et l'autonomie
mobilière
(cas pratique)**

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	2
Énoncé du sujet	3
Résolution du cas.....	4
I - La protection du logement commun	5
A - Les conditions légales de la vente du logement familial.....	5
B - La possibilité d'une habilitation à vendre le logement familial	8
II - L'autonomie mobilière des époux	10

ÉNONCE DU SUJET

Vos révisions avancent bien. Mais votre mère semble toujours vouloir tester vos connaissances (et votre patience) en parlant de vos grandes capacités juridiques à ses proches.

Elle vous évoque le cas de Sandra, une amie écrivaine, qui virevolte au gré de ses inspirations. Depuis quelques années, elle s'est installée dans un petit chalet alpin avec son mari, Samuel, écrivain lui aussi, ainsi que leur fils mineur, Daniel. Dans leur vie de bohème, tout allait pour le mieux.

La vie de famille s'est brutalement interrompue lorsque Samuel a décidé de quitter le domicile commun pour s'installer dans le centre-ville de Grenoble dans un petit studio. S'il a quitté si brusquement la maison familiale, c'est parce qu'il mène depuis quelques mois une relation avec une collègue de travail (très original !).

Sandra est bien évidemment folle de rage. Habiter dans ce chalet lui rappelle trop de mauvais souvenirs et bride sa créativité. Elle souhaite donc déménager et vendre le bien. Après tout, si Samuel est parti, c'est bien qu'il a renoncé à toute prétention dessus !

Un jeune couple est intéressé pour acquérir le chalet, mais Sandra craint de faire des bêtises. Si l'acte de vente est signé, est-ce que Samuel pourra le contester ? Existe-t-il un moyen pour forcer Samuel à vendre la maison ? Votre mère vous précise qu'elle n'a pas très bien compris à qui appartenait le chalet et elle espère que cela n'aura pas d'incidence.

D'ailleurs, dans la perspective d'un divorce qui pourrait lui coûter cher, Sandra anticipe ! La semaine dernière, elle a invité Vincent, antiquaire à ses heures perdues, pour estimer une partie des collections qu'elle a amassées avec Samuel au fil des années. Vincent est tombé sous le charme d'un tableau pointilliste réalisé par un disciple de Henri Martin, l'une des merveilles dénichées par le couple et exposée dans leur salon. Il l'a immédiatement acheté un bon prix à Sandra, qui n'a pas hésité une seule seconde devant cette belle affaire. Le tableau sera mieux chez Vincent que dans les mains de son futur ex-mari ! Êtes-vous, comme Sandra, aussi serein(e) quant à la validité d'une telle transaction ? Que lui conseillez-vous ?

RESOLUTION DU CAS

Sandra nous consulte. Elle est mariée à Samuel et ils ont ensemble un enfant commun mineur, Daniel. Le couple est cependant séparé de fait. Plusieurs questions d'ordre pécuniaire se posent consécutivement au départ de Samuel du foyer commun :

1) Sandra peut-elle vendre seule le logement dans lequel vivait le couple et leur enfant avant la séparation ?

2) Qu'en est-il de la validité de la transaction réalisée entre Sandra et Vincent, concernant le tableau d'artiste ?

Il faudra d'abord s'intéresser aux règles relatives à la protection du logement commun (I) puis analyser les règles relatives à la gestion des meubles (II).

I - LA PROTECTION DU LOGEMENT COMMUN

Sandra souhaite, tout d'abord, savoir si elle peut vendre seule le logement dans lequel elle habite actuellement avec Daniel (A). En cas de réponse négative, elle nous demande si une voie légale existe pour forcer ou passer outre le consentement de son conjoint (B).

A - Les conditions légales de la vente du logement familial

Le mariage entraîne un certain nombre d'effets personnels et patrimoniaux, qui sont d'ordre public. Ces effets se retrouvent dans le **régime primaire** (art. 212 à 226 c. civ.). Tout couple marié se voit appliquer le régime primaire, jusqu'au décès d'un des époux ou le prononcé du divorce. Cela signifie que la séparation de fait ne met pas fin aux devoirs du mariage (Civ. 1^{re}, 6 janv. 1981, n° 79-14.105).

Le régime primaire a notamment pour objectif de garantir l'autonomie de chaque époux, tout en protégeant les aspects essentiels de la vie en couple. C'est en ce sens que le législateur a souhaité protéger la matérialisation de la vie commune, le **logement familial**, par le biais de l'article 215 du code civil.

L'alinéa 1^{er} de l'article 215 indique que les époux s'obligent mutuellement à une **communauté de vie**. Ce devoir implique une communauté de lit et une communauté de toit. L'atteinte à cette communauté de vie peut constituer une faute, pouvant amener le juge à prononcer un divorce pour faute.

L'alinéa 2 de l'article 215 donne une ébauche de définition du logement de la famille. Il s'agit du lieu que les époux ont choisi « *d'un commun accord* ».

L'immeuble qualifié de logement familial fait l'objet d'une protection particulière, organisée à l'alinéa 3 de l'article 215 du code civil. Le texte 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 d'autres termes, le régime primaire interdit aux époux de disposer seul du logement familial : c'est le **principe de cogestion** qui s'applique. Pour que cette protection joue, plusieurs conditions doivent être réunies :

1) Le bien dont bénéficie la protection doit bien être le **logement familial, et/ou les meubles le garnissant**. Cette qualification est une question laissée à l'appréciation des juges du fond. Classiquement, il s'agit de l'endroit où la famille concentre ses intérêts, qu'ils soient sociaux, professionnels, éducatifs, sportifs, etc. En ce sens, le logement secondaire ne bénéficie pas d'une telle protection (Civ. 1^{re}, 19 oct. 1999, n° 97-21.466), de même que le potentiel logement dans lequel un époux vit séparé de son conjoint (en ce sens : Civ. 1^{re}, 22 mars 1972, n° 70-14.049) ;

2) La protection concerne les « *droits par lesquels est assuré le logement de la famille* » : sans précision autre, il faut ici comprendre que **tous les droits qui permettent à la famille de résider dans le logement doivent être protégés**. Cela comprend aussi bien le droit d'usage du bien (à titre d'usufruit, à titre de bail ou autre) que le droit de propriété sur le bien ;

3) La protection de l'alinéa 3 de l'article 215 ne joue que si l'acte projeté est un **acte de disposition**. En d'autres termes, il faut que l'acte ait pour finalité de faire sortir le bien du patrimoine des époux. Cela regroupe donc les aliénations à titre onéreux comme à titre gratuit : vente, donation, hypothèque, etc. La Cour de cassation interprète plus largement l'acte de disposition, qui est pour elle l'acte qui a vocation à priver la famille de son logement. C'est ainsi qu'elle a pu considérer que la conclusion d'un bail sur le logement supposait l'accord des deux époux (Civ. 1^{re}, 16 mai 2000, n° 98-13.441).

Si ces trois conditions sont réunies, alors **le consentement des deux époux est nécessaire pour réaliser l'acte projeté**. L'époux lésé pourra, dans un délai d'un an à compter du jour où il a eu connaissance de l'acte, en demander l'annulation.

En l'espèce, Sandra souhaite vendre la maison dans laquelle elle réside actuellement. Elle voudrait savoir si une telle vente est envisageable, sans avoir à recueillir l'accord de Samuel. En d'autres termes, elle se demande si une disposition légale l'empêche de procéder à la vente de la maison dans laquelle ils logeaient ensemble.

L'alinéa 3 de l'article 215 du code civil met en place une protection du logement familial, qui pourrait contrecarrer les plans de Sandra. Encore faut-il que les conditions de mise en œuvre de cette protection soient remplies.

La protection a, d'abord, vocation à ne s'appliquer qu'au logement familial. Les contours de cette notion sont laissés à l'appréciation souveraine des juges du fond. Toujours est-il que constitue le logement familial, le logement choisi d'un commun accord par les époux et dans lequel la famille a ses principaux centres d'intérêts. En l'espèce, le chalet semble avoir été choisi par Sandra et Samuel. Ils vivaient ensemble dans cet immeuble avant le départ de Samuel. La famille y réside depuis quelques années et l'on peut imaginer qu'elle y a ses centres d'intérêts, comme l'école de Daniel, etc. **Il s'agit donc bien du logement familial**. La circonstance que Samuel soit parti est sans incidence sur cette qualification.

Il faut, ensuite, que l'acte porte sur un droit par lequel le logement est assuré. Ici, les propos recueillis par votre mère sont imprécis. Mais on peut imaginer que Sandra et Samuel sont propriétaires du logement, sans quoi Sandra ne proposerait pas de vendre cet immeuble. Il y a donc un **droit de propriété** qui assure la jouissance du logement.

Il faut, enfin, que l'acte projeté soit un acte de disposition, au sens large où l'entend la Cour de cassation. L'acte de disposition, au sens de l'article 215, alinéa 3, du code civil est un acte qui priverait la famille de son logement. En l'espèce, l'acte projeté est une vente. Le contrat de vente est l'acte de disposition par excellence, car il procède à une aliénation à titre onéreux du bien (art. 1582 c. civ.) : le bien sort du patrimoine pour rentrer dans un autre patrimoine. Il s'agit donc bien de priver la famille de son logement.

Ainsi, **la protection de l'article 215, alinéa 3, du code civil doit s'appliquer**. Dès lors, Sandra ne peut pas vendre seule ce logement et devra obtenir le consentement de Samuel.

Deux précisions sont nécessaires pour finaliser nos conseils auprès de Sandra.

D'une part, le fait que vous ne sachiez pas qui de Sandra ou de Samuel est propriétaire du bien est sans importance. L'alinéa 3 de l'article 215 n'en fait pas mention, car son objectif est de paralyser les droits des époux sur leurs biens (propres, personnels, communs ou indivis) pour exiger la plus forte protection : le consentement des deux époux à la disposition du bien.

D'autre part, nous ne savons pas encore si Sandra a conclu l'acte de vente avec le jeune couple. Si elle a déjà signé la promesse synallagmatique de vente, il faudra la prévenir des risques qu'elle encourt : Samuel a la possibilité, durant un an à compter du jour où il a connaissance de l'acte, d'en demander l'annulation du seul fait qu'il n'y ait pas consenti.

Si elle a attendu nos conseils, il faudra lui conseiller de ne pas conclure l'acte de vente. Le mieux serait de se mettre d'accord avec Samuel sur le sort des biens et pourquoi pas obtenir son consentement, plutôt que de le faire dans son dos. Elle peut également attendre d'engager une procédure de divorce et régler la question du logement avec le juge. Elle peut, enfin, et avant tout divorce, saisir le juge pour être habilitée à vendre le bien.

B - La possibilité d'une habilitation à vendre le logement familial

En concluant à la nécessité d'obtenir le consentement de Samuel à l'acte, il reste à trouver une voie de secours pour Sandra : peut-elle forcer Samuel à consentir au contrat projeté ?

Le régime primaire comporte deux dispositions ayant vocation à gérer les cas de conflit entre époux : l'article 217 et l'article 220-1 du code civil. Chacun possède sa propre finalité.

L'article 220-1 du code civil concerne les situations dans lesquelles l'un des époux, par sa gestion de ses biens ou par son abstention, « *manque gravement à ses devoirs et met ainsi en péril les intérêts de la famille* » (al. 1^{er}). Si cela est le cas, le juge peut alors « *interdire à cet époux de faire, sans le consentement de l'autre, des actes de disposition sur ses propres biens ou sur ceux de la communauté, meubles ou immeubles* » (al. 2). Ces mesures sont nécessairement temporaires (al. 3).

On remarque ici que l'article 220-1 du code civil n'a pas vocation à contourner le consentement d'un époux requis par les textes. Il vise davantage le cas d'un époux qui, par son comportement, **porte atteinte aux intérêts de la famille**. Le juge peut alors restreindre l'époux dans ses droits. La finalité recherchée est la **réduction des prérogatives d'un époux**.

Or, dans notre espèce, l'article 220-1 du code civil n'a pas vocation à jouer, à moins de considérer que le potentiel refus de Samuel de consentir à la vente du logement familial constitue un manquement grave mettant en péril les intérêts de la famille. Or, rien n'est dit, pour l'heure, du refus véritable de Samuel de vendre (car Sandra semble vouloir vendre sans l'avertir). Par ailleurs, le refus peut être justifié par la volonté de ne pas perturber Daniel.

Il faut donc trouver un autre fondement légal. L'article 217 du code civil concerne les situations dans lesquelles l'un des époux est « *hors d'état de manifester sa volonté* » ou encore refuse de consentir à un acte sans que ce refus ne soit « *justifié par l'intérêt de la famille* » (al. 1^{er}). Si l'une de ces hypothèses se rencontre, l'autre époux peut alors saisir le juge aux fins d'être « *autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le concours ou le consentement de son conjoint serait nécessaire* ».

Cela signifie que le juge peut, dans deux situations précises, passer outre le consentement d'un époux et autoriser l'autre conjoint à réaliser un acte, acte qui pourtant exigeait l'accord des deux époux. Il ne s'agit donc pas réellement de punir l'époux dont le consentement est ignoré, mais bien davantage **d'étendre les prérogatives de l'autre époux, pour débloquer une situation de crise**.

L'alinéa 3 de l'article 215 constitue un terrain d'application de l'article 217. Si un acte de disposition est projeté par un époux et que l'autre refuse et/ou est hors d'état de manifester sa volonté, alors il est possible de contourner l'exigence d'une cogestion pour réaliser l'acte.

Cela suppose, bien évidemment, que l'époux saisissant le juge justifie à la fois d'un tel acte qui nécessite un double consentement des époux, mais également qu'il justifie que son conjoint entre dans l'une des deux situations précitées.

En l'espèce, la saisine du juge est conditionnée par la preuve soit de l'état de Samuel, soit de son refus injustifié. Il faut noter, d'une part, que rien n'est dit quant à l'impossibilité pour Samuel de manifester sa volonté. Sandra devra apporter la preuve que le potentiel refus soulevé par Samuel est contraire à l'intérêt de la famille. Nous avons peu d'éléments sur les raisons du potentiel refus de Samuel : il est probable que ce dernier refuse pour tenir tête à Sandra. Cependant, un tel refus repose certainement sur la protection de l'enfant, qui réside dans la maison commune depuis leur installation, qui y a ses centres d'intérêts, etc. Par ailleurs, il s'agit d'un des seuls éléments immobiliers de la famille. Ainsi, le refus de Samuel peut être justifié par la volonté de ne pas perturber davantage Daniel.

En conclusion, il ne semblera pas possible pour Sandra de vendre cette maison, même en saisissant le juge.

II - L'AUTONOMIE MOBILIERE DES EPOUX

Sandra est également prévoyante : afin d'économiser pour son divorce prochain, elle a vendu une œuvre à un ami. Ce contrat est-il valable ?

Le régime primaire est un régime de compromis : si certains actes nécessitent une cogestion (c'est le cas des actes de disposition portant sur le logement familial, v. *supra*), d'autres actes reposent sur un **principe d'indépendance des époux**.

C'est le cas de **l'indépendance en matière mobilière**, prévue à l'article 222 du code civil. Tout époux est « *réputé, à l'égard des tiers de bonne foi, avoir le pouvoir de faire seul* » des actes d'administration, de jouissance ou de disposition sur un bien meuble (al. 1^{er}). Il s'agit d'une mesure tenant à faciliter la confiance que peuvent avoir les créanciers envers les époux : si l'un des époux vend un meuble à un tiers, ce dernier peut légitimement penser que son conjoint a donné son accord, ou à tout le moins qu'il est au courant de cette opération. Il s'agit donc d'**une présomption de pouvoir de l'époux contractant**. Cette présomption s'étend à tous les biens meubles et à tous les actes qui pourraient être réalisés. Elle suppose cependant que le tiers soit de bonne foi, c'est-à-dire soit ignorant quant à la nature du bien concerné. La bonne foi est présumée en droit français (art. 2274 c. civ.).

Cette autonomie mobilière est tempérée par l'alinéa 2 de l'article 222 du code civil pour certains biens meubles. Elle ne joue pas pour « *les meubles meublants visés à l'article 215, alinéa 3* », ni pour les « *meubles corporels dont la nature fait présumer la propriété de l'autre conjoint conformément à l'article 1404* ». En d'autres termes, s'il apparaît que le bien est soit un bien protégé par l'article 215, alinéa 3 du code civil, soit un bien appartenant à l'autre époux, alors la protection ne tient plus. L'époux lésé pourra alors agir en annulation de l'acte réalisé.

Sont des meubles meublants, au sens de l'alinéa 3 de l'article 215 du code civil, les meubles garnissant le logement familial. Une définition plus précise en est donnée à l'article 534 du code civil : ce sont « *les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartements, comme tapisseries, lits, sièges, glaces, pendules, tables et autres objets de cette nature*.

Les tableaux et les statues qui font partie du meuble d'un appartement y sont aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans les galeries ou pièces particulières. »

En l'espèce, Sandra a fait venir chez elle un ami, qui lui a acheté un tableau d'un élève de Henri Martin. Nous devons la mettre en garde s'agissant de la portée de cette transaction.

Le principe est celui de l'autonomie mobilière des époux, par application de l'alinéa 1^{er} de l'article 222 du code civil. Dès lors, Sandra est présumée avoir le pouvoir de disposer, ici de vendre, les meubles possédés par les deux époux.

Il faut cependant vérifier s'il n'existe pas un moyen d'écarter la **présomption** de pouvoir posée par l'article 222 du code civil. Deux voies sont ouvertes à Samuel, s'il apprend la vente et souhaite l'annuler.

La première serait de prouver que le tiers contractant n'est pas de bonne foi. Comme la bonne foi est présumée (art. 2274 c. civ.), il faudra que Samuel apporte des éléments permettant de renverser cette présomption. Plusieurs éléments peuvent être invoqués. D'abord, l'ami de Sandra, Vincent, a acquis le tableau dans le logement familial, si bien qu'il aurait dû être plus méfiant quant à la propriété du bien. Ensuite, Vincent était un ami de Sandra et devait être au courant de sa situation sentimentale.

La vente d'un tableau, juste après le départ de Samuel, et dans l'optique d'un divorce, ne pouvait pas être un hasard. Vincent était certainement au courant des intentions de Sandra de passer outre les droits de Samuel. Enfin, Sandra a indiqué que le tableau avait été acquis à un « bon prix », qu'il s'agissait donc d'une bonne affaire. Même si Vincent est un antiquaire « du dimanche », cet élément permet de **douter de sa bonne foi** dans la transaction.

La seconde est de se positionner sur l'exception de l'alinéa 2 de l'article 222 du code civil. En effet, la présomption de pouvoir ne tient pas lorsque l'acte litigieux concerne un meuble meublant le logement familial, au sens de l'alinéa 3 de l'article 215 du code civil. L'idée est ici simple : il existe une équivoque quant à l'accord de l'époux non contractant à ce que ces meubles meublants fassent l'objet d'un acte juridique. Le logement familial, et les meubles le meublant, étant protégés, cette protection prime l'autonomie mobilière de l'article 222.

En l'espèce, le tableau acquis par Vincent était dans le salon du chalet. Il s'agissait donc, au sens des articles 215, al. 3 et 534 du code civil, d'un meuble meublant le logement familial car il servait d'ornement. Vincent aura ici du mal à déclarer qu'il n'était pas au courant, car c'est parce qu'il était exposé qu'il a remarqué le tableau.

En résumé, Samuel obtiendra certainement l'annulation de la vente réalisée dans son dos par Sandra. Il convient donc de prévenir Sandra des risques d'annulation de la vente. Par ailleurs, Samuel pourrait, devant le comportement de Sandra, invoquer l'article 220-1 du code civil précédemment mentionné, en soutenant que Sandra manque à ses devoirs et met en péril les intérêts de la famille en vendant des meubles pour financer son propre divorce, procédant ainsi à un détournement des ressources de la famille.