Droit : vendre la maison : une décision qui se prend à deux!

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Générations plus : bien vivre son âge**

Band (Jahr): **- (2015)**

Heft 73

PDF erstellt am: **31.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Vendre la maison : une décision qui se prend à deux !

Je suis le seul propriétaire, mais mon notaire demande l'accord de mon épouse pour vendre mon logis. Est-ce normal ?

MAÎTRE GRÉGOIRE DAYER,
notaire à Sion (VS).

Oui. Ce n'est pas un caprice de votre notaire ou une marque de méfiance de sa part, mais une obligation que lui fait la loi suisse. En effet, l'article 169 du Code civil prévoit que : « Un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille. » L'art 14 de la Loi fédérale sur le partenariat enregistré reprend d'ailleurs le même texte pour les personnes du même sexe qui ont fait enregistrer leur partenariat.

Le notaire a donc l'obligation, lorsqu'un seul conjoint est propriétaire, de constater que l'objet de l'acte ne constitue pas le logement familial ou alors il doit demander le consentement du conjoint qui n'est pas propriétaire.

Un logement vital pour une famille

ÉVITER LES COUPS DE TÊTE !

Le législateur a édicté cette règle, car le logement familial est vital pour une… famille, surtout lorsqu'il y a des enfants. Il faut éviter que le conjoint, qui est seul propriétaire ou seul locataire, ne puisse en disposer sur un coup de tête ou par esprit chicanier parce que règne une mauvaise ambiance au sein du couple, voire encore par simple légèreté, mettant ainsi sa famille à la rue.

Elle s'applique pendant toute la durée du mariage ou du partenariat, donc même après l'introduction d'une procédure de divorce. Il peut y avoir des exceptions si les deux conjoints décident ensemble d'avoir un logement séparé. Mais le notaire devra s'assurer de l'existence de cette décision auprès du conjoint, ce qui reviendra à peu près au même que de lui demander son consentement.

Cette règle ne concerne que le logement principal de la famille. Une résidence secondaire n'est pas concernée, pas plus que des locaux à caractère uniquement professionnel ou commercial.

LES AUTRES CAS

Mais attention, il n'y a pas que la vente ou la résiliation du bail qui nécessite le consentement exprès (sans réserves ou conditions) du conjoint. Sont aussi interdits les actes qui auront potentiellement l'effet de priver la famille de son logement, par exemple la renonciation à un usufruit ou un droit d'habitation ou au contraire la constitution d'un tel droit en faveur d'un tiers, comme la conclusion d'un bail en faveur d'un tiers. Il en va de même de la constitution d'un droit de gage. Cette exigence s'explique : si le débiteur ne rembourse pas sa dette hypothécaire, le créancier, en général une banque, pourra demander la vente aux enchères du logement et la famille ne sera pas protégée.

LES RÈGLES INCONTOURNABLES

En ce qui concerne le logement de famille, je ne peux pas, sans le consentement de mon conjoint :

- **Résilier le bail.**
- **Vendre ou donner.**
- **Louer à un tiers.**
- **Accorder à un tiers un droit d'habitation ou d'usufruit, ou renoncer à de tels droits.**
- **Vendre ou donner les parts d'une société anonyme ou coopérative qui procurent le droit d'occuper le logement de famille (coopérative d'habitation, société anonyme propriétaire de l'immeuble).**