Zeitschrift: Femmes suisses et le Mouvement féministe : organe officiel des informations de l'Alliance de Sociétés Féminines Suisses

Herausgeber: Alliance de Sociétés Féminines Suisses

Band: 75 (1987)

Heft: [8-9]

Artikel: Nouveau droit matrimonial : III - La protection du logement familial

Autor: Hahn, Dominique

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-278383

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

III – La protection du logement familial

Avec le nouveau droit matrimonial, le mari ne peut plus mettre à la porte sa femme et ses enfants : c'est la fin d'une situation inadmissible.

Actuellement, le mari est seul titulaire du contrat de bail dans la très grande majorité des cas. Il peut, lors de difficultés conjugale, résilier sans aucune restriction le bail du logement dans lequel vivent sa femme et ses enfants. L'épouse se trouve alors placée devant l'alternative suivante : soit partir, avec toutes les difficultés de retrouver rapidement un logement en période de pénurie, soit conclure, dans le meilleur des cas, un nouveau bail avec la gérance, avec parfois une majoration de loyer à la clé. N'étant pas titulaire du bail, l'épouse ne peut pas, en principe, demander de prolongation de sa durée. La situation est tout aussi dramatique en cas de vente de la maison familiale par le conjoint, qui en est seul propriétaire. Celui-ci peut aujourd'hui encore mettre sa famille à la porte, dans des délais très courts.

C'est pour remédier à de tels abus que le nouveau droit du mariage a instauré une véritable protection du logement familial.

Ces mesures de protection s'appliqueront, dès le 1er janvier 1988, à tous les couples mariés, quel que soit leur régime matrimonial. Elles régleront les résiliations des contrats de bail, même si ces contrats ont été passés ultérieurement. Il va sans dire que les baux conclus ultérieurement y seront soumis.

● Qu'est-ce qu'un logement familial ?

On entend par là l'espace utilisé comme habitation principale des époux et de leurs proches, enfants ou parents. Les locaux servant à la fois d'habitation et de local professionnel sont aussi compris dans cette notion. En revanche, les chalets de vacances ou les résidences secondaires ne bénéficient pas de la protection de la nouvelle loi.

La séparation de fait des époux, la suspension de la vie commune par décision du juge ou l'instance en divorce n'enlèvent pas au logement son caractère familial. C'est surtout dans ces situations-là que l'époux non locataire ou non propriétaire du logement familial a besoin d'être protégé.

Que dirais-tu, chérie, de résilier le bail ?

● Qui peut conclure le bail ?

A l'avenir, les époux choisiront ensemble leur demeure commune et chacun d'eux pourra conclure le bail de l'appartement conjugal. Mais il lui faudra l'accord de l'autre conjoint. Cet accord n'a pas besoin d'être exprès, il peut être donné avant, pendant ou même après la signature du bail.

L'époux qui donnera son consentememnt ne devient pas pour autant titulaire du bail ou « locataire » du logement familial. Mais, sur le plan financier, il sera solidairement responsable avec son partenaire des dettes que sont les loyers et les charges impayés de l'appartement.

Si un époux refuse de donner son accord de manière injustifiée, l'autre conjoint pourra demander l'autorisation de conclure le bail au juge des mesures protectrices de l'union conjugale de son domicile.

S'il n'est pas possible d'obtenir cet accord en raison de la maladie ou de l'absence du conjoint, l'autre époux peut conclure le contrat seul uniquement en cas d'absence. Sinon, il devra être autorisé par le juge.

● Congé donné par l'un des époux

Le mari ou la femme, titulaire du bail du logement familial, ne pourra dénoncer le contrat qu'avec le consentement exprès de son conjoint. Ce consentement doit être donné de cas en cas, et non pas en blanc une fois pour toutes. Il doit parvenir au bailleur (propriétaire ou gérance) avant le début du délai de résiliation au plus tard.

Sans cet accord exprès, le congé est nul et n'a aucun effet juridique. Le bailleur ne devrait pas y donner suite.

En cas de refus injustifié ou d'empêchement de recueillir cet accord, l'autre conjoint s'adressera au juge des mesures protectrices de l'union conjugale pour obtenir l'autorisation de résilier le bail.

La nouvelle loi ne se limite pas aux seules résiliations de l'époux locataire, elle vise encore tous les autres actes de sa part, qui compromettraient l'occupation du logement familial, comme par exemple la sous-location ou la cession du contrat à des tiers.

● Congé donné par le bailleur

La gérance ou le propriétaire de l'appartement familial doit, de son côté, communiquer par lettres séparées, au mari et à la femme, la résiliation du bail. Si le congé n'est pas signifié par écrit au conjoint du locataire, il est nul et ne produit aucun effet.

Grâce au nouvel article 271a du Code des Obligations, l'époux non locataire pourra exercer seul le droit à la prolongation du bail ou contester la validité du congé. Dans le délai de 30 jours dès la réception de la résiliation, il pourra ainsi s'adresser à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer au lieu où se trouve le logement.

● Vente du logement familial

Comme en matière de location, le conjoint qui est seul propriétaire de la maison ou de l'appartement familial ne pourra le vendre qu'avec l'accord exprès de l'autre conjoint. Ce consentement est également exigé pour tous les autres actes juridiques, qui mettraient en péril la conservation du logement familial, comme par exemple la donation, la constitution d'un usufruit d'habitation en faveur de tiers, la renonciation à un tel droit d'habitation, la constitution d'un droit de gage sur un immeuble déjà fortement hypothéqué et enfin la mise en location de ce logement.

Dominique Hahn
Dr. en droit,
avocate à Lausanne