



Saillans

MARIÉS, CONCUBINS, PACSÉS

LOCATION ET DROIT DE LA FAMILLE

LES MUTATIONS D'UNE INSTITUTION

La famille est une institution qui vit de profondes mutations. Le modèle familial classique du couple marié avec enfants est battu en brèche depuis le milieu des années 1970. La vie de couple sans mariage est devenue un cas très répandu, même si les couples mariés demeurent les plus nombreux. Dans beaucoup de domaines, les législations sont inadaptées. Toutefois, dans celui du logement, les «concubins» et les «pacsés» bénéficient de mesures de protection, à connaître... en rencontrant un conseiller juriste de l'ADIL 26.

Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme
Logement, Personnes handicapées

DOSSIER

Le droit de la famille a pris en compte l'évolution des situations des couples. Le droit au logement a aussi opéré son adaptation, en particulier dans le cas de la location d'un logement. Le cas de l'achat de la propriété fera l'objet d'un prochain dossier de la Lettre d'information de l'ADIL 26.



Pacte civil de solidarité

SOMMAIRE

ÉDITO P.1
Marie-Josée FAURE,
Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du Conseil
Général de la Drôme, Logement,
Personnes handicapées

ENTRETIEN P.2
Philippe CHARDON,
Avocat au barreau de Valence

DOSSIER P.3
Nouvelles familles, des
conditions de location qui
évoluent

BRÈVES P.4

AGENDA P.4

ACTIONS &
PUBLICATIONS P.4

QUESTION/RÉPONSE P.4

PHILIPPE CHARDON,
Avocat au barreau de Valence

Quelles difficultés rencontrent les locataires de logement en cas de divorce ?

Lors de la signature du contrat de location, le bail était aux deux noms. Le jugement de divorce n'est pas opposable au propriétaire. De ce fait, même si un des époux garde le logement, l'autre reste solidaire du paiement des loyers, sauf si le bailleur accepte de refaire un bail au seul nom de l'occupant en résiliant le premier contrat de location.

... et dans le cas du Pacs et du concubinage ?

La même règle s'applique si le bail était au deux noms. Si le contrat de location ne mentionnait qu'un seul nom, c'est ce dernier qui pourra garder le logement, l'autre conjoint n'ayant aucun droit dessus.

Le bailleur peut toutefois accepter de refaire un nouveau bail à celui dont le nom ne figurait pas sur le contrat.

Comment se fait l'attribution du logement par le juge, en cas de séparation ?

Si les personnes « futures » divorcées sont d'accord sur l'attribution du logement, le juge, en principe valide ce choix.

A défaut et dans la majorité des cas, il attribuera le logement à celui qui a la garde des enfants. Il sera également attentif aux revenus dont il demandera la production, afin de vérifier que celui ou celle qui garde le logement a la possibilité financière de l'assumer. Celui des époux qui n'occupera plus le logement suite à la décision du juge restera, sauf accord du bailleur, responsable du paiement des loyers.



«Cote» Valence

En matière de congé, le congé donné par l'un des époux est inopposable à l'autre, qu'il soit le titulaire originaire du bail ou pas. Il ne met donc pas fin au contrat à l'égard de l'autre époux.

De même, lorsque le congé émane du bailleur, celui-ci est dispensé d'adresser les notifications ou significations au conjoint du locataire qui ne s'est pas fait connaître à lui. Deux situations peuvent se présenter.

Ou bien le locataire a informé le bailleur de son mariage préalablement au congé et, dans ce cas, la notification ou signification doit être faite aux deux époux à peine d'inopposabilité ou bien l'existence du conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

NOUVELLES

DES CONDITIONS DE LOCATION

Les réformes majeures successives du mariage, du divorce et du pacs témoignent d'un droit vivant qui se forme, vit et disparaît. La famille est une entité juridique étudiée en droit des personnes et de manière plus complète encore en droit de la famille. Dans le domaine de la location, époux, concubins et ménages pacsés bénéficient de protections spécifiques.

Lorsque le logement de la famille est assuré au moyen d'un bail, les époux bénéficient de règles de protection permettant à chacun de prétendre conserver le logement familial à l'occasion de tout événement : divorce, décès du conjoint ou manœuvre de sa part. Si les concubins et les pacsés ne peuvent aspirer au même degré de protection, l'évolution de la réglementation du bail d'habitation a peu à peu pris en compte leur situation et certaines des mesures ont été étendues aux partenaires d'un PACS (pacte civil de solidarité).

LE STATUT DU LOGEMENT DES ÉPOUX

Pendant le mariage, le logement familial fait l'objet d'une grande protection. Les époux ne pouvant 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.

Par le principe de la cotitularité, le droit au bail qui sert effectivement à l'habitation des deux époux est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.

Dans ce cas là notification, ou la signification au seul locataire connu du bailleur est de plein droit opposable au conjoint. Les époux titulaires d'un bail ont également une obligation solidaire au paiement des loyers.

Le bailleur a nécessairement deux débiteurs même si un seul des époux est signataire du bail. Les époux sont solidaires du paiement des loyers, qualifiés de dettes ménagères. Le bailleur est fondé à réclamer à la locataire qui a vécu dans l'appartement, le paiement de l'arriéré de loyers bien que le bail ait été initialement consenti au mari.

La solidarité du paiement des loyers ne cesse pas en cas de séparation de fait des époux. En cas de divorce, et pendant l'instance de divorce, les règles protectrices de l'article 1751 du Code civil s'appliquent ; un époux ne pourra disposer seul du droit au bail. Si un des époux désire résider séparément il peut demander au juge d'attribuer à l'un ou à l'autre la jouissance du logement.

Concernant le paiement du loyer, les époux restent tenus uniquement jusqu'au jour de la transcription du jugement de divorce à l'état civil.

En cas de décès, le conjoint survivant est pleinement titulaire du bail. Il dispose par ailleurs d'un droit de jouissance sur le logement et le mobilier.



Immeuble Valence

LA LOCATION DES CONCUBINS

Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes qui vivent en couple.

FAMILLES

QUI ÉVOLUENT



Famille traditionnelle

La pratique a institué des « certificats de concubinage », mais ils n'ont aucune valeur juridique particulière. Contrairement aux époux qui bénéficient de l'article 1751 du Code civil, le concubin qui habite le logement loué par l'autre n'est pas cotitulaire du bail. Dès lors, il est préférable que les concubins régularisent le bail ou signent un avenant avec le bailleur les mentionnant tous deux comme locataires du logement. Le bailleur y aura également un intérêt ; les deux concubins seront assujettis au paiement des loyers. Cependant les lois du 22 juin 1982 et 23 décembre 1986 ont mis en place une protection pour le concubin notoire ; ce dernier délaissé par le titulaire du contrat de location peut invoquer la continuation du bail à son profit. Il y a concubinage notoire lorsqu'il dure depuis au moins un an. Une telle exigence de durée n'est pas retenue pour les concubins ayant signé un Pacs ensuite. Lorsque les copreneurs ne sont pas liés par une clause de solidarité, le congé donné par un seul lui permet de se libérer de ses obligations au terme du préavis. Lorsque les copreneurs sont solidaires, le congé donné par un seul ne le libère pas de ses obligations. De même, en cas de décès de l'un des concubins, si le survivant était cotitulaire du bail, ce dernier se poursuit à son profit. Si le défunt était le seul signataire du bail, le contrat de location est transmis au concubin notoire.



LE BAIL DES PERSONNES ENGAGÉES PAR UN PACS

Le pacte civil de solidarité est un contrat conclu par deux personnes physiques majeures pour organiser leur vie commune. Si pendant le PACS, la cotitularité du droit de bail prévue pour les époux n'a pas été mise en place, les personnes engagées sont dans la même situation que les concubins. Lorsque le bail est conclu par un seul des partenaires, l'autre ne dispose d'aucun droit. En revanche, si le bail est signé par les deux partenaires, le congé donné par un seul ne met pas fin au bail qui se poursuit avec l'autre.

En matière de dettes, la solidarité est plus importante que dans le concubinage ; le partenaire, qu'il soit signataire du bail ou non est tenu solidairement au paiement du loyer et des charges. Le congé donné par un seul ne met pas fin à la solidarité qui ne cessera qu'à la dissolution du PACS.



Immeuble Valence

En cas de décès, si le partenaire survivant était cotitulaire du bail, il se poursuit à son profit. Si le locataire unique signataire du bail décède, le contrat de location est transféré au partenaire survivant, s'il s'agit d'un logement soumis à la loi de 1989 ou d'un logement HLM. Toutefois, si des ascendants, descendants ou personnes à charges du locataire vivaient avec lui, depuis au moins un an à la date du décès, le bail peut aussi leurs être transféré.

BRÈVES

Conventionnement ANAH social et très social

On se souvient que la loi « Boutin » du 25 mars 2009 (art.65) avait procédé à l'harmonisation des conventions APL en prévoyant une révision de ces valeurs au 1er janvier en fonction de l'IRL (Indice de Révision des Loyers) du deuxième trimestre. En revanche, cette disposition ne concernait pas le conventionnement social et très social. Désormais, avec la publication de cet article, ce sont tous les loyers maximaux des conventions APL qui sont révisés au 1er janvier selon l'IRL du deuxième trimestre.

Source : loi du 17/05 et JO du 18/05/2011

Vente forcée et loi Carrez

Si le logement fait l'objet d'une vente forcée (ou adjudication), à la suite d'une saisie immobilière par exemple, l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issue de la loi Carrez, ne s'applique pas. Cet article impose de mentionner la superficie exacte des parties privatives d'un lot de copropriété dans l'avant-contrat et l'acte de vente. Or, la Cour de cassation estime qu'un jugement d'adjudication ne constitue pas un acte de vente. Par contre, si un propriétaire choisit de vendre lui-même son appartement aux enchères, il doit indiquer précisément la surface du lot de copropriété.

Source : Le Particulier 05/2011

Demande de logement locatif social

Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées ; leur demande pouvait être effectuée au moyen d'un formulaire unique depuis le 1er octobre 2010. A compter du 28 mars 2011 celui-ci devient obligatoire. Les pièces justificatives pouvant être demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs d'un même département de partager les informations.

Source : Décret du 28/03 et JO du 6/04/2011



Les familles au XXI^e siècle

LES FORMATIONS DE L'ADIL26
DU DEUXIEME SEMESTRE 2011

Le 12 septembre.: «*De l'impayé de loyers à l'expulsion*»

Le 26 septembre : «*Les rapports locatifs*»

Le 12 décembre: «*Droit de la Famille et logement*».

Inscription et contact :
04.75.79.04.44
adil26@dromenet.org

INFORMATION LOGEMENT
DANS LA DROME

Les conseillers de l'ADIL 26, juristes et financiers accueillent le public dans 17 lieux de permanences fixes, par exemple à :

TAIN L'HERMITAGE :
Immeuble la Ciboise, bureau 2
30 rue Bessards, les 4^{ème}
vendredis toute l'année de
13 h 45 à 15 h 15.

SAINT JEAN EN ROYANS :
Mairie, les 2^{ème} lundis toute
l'année de 14 h à 15 h.

ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :

Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et
13 h à 17 h 30
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et
13 h à 16 h 15.

Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), agréée par l'ANIL. Elle est conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Général de la Drôme.

Association Départementale
d'Information sur le Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

FENETRE OUVERTE : DANGER !

L'institut National de Prévention et d'Education pour la Santé a édité des affiches pour rappeler le danger de défenestration accidentelle d'enfants. Chaque année, plusieurs centaines d'enfants chutent accidentellement d'une fenêtre.
www.inpes.santé.fr

AMIANTE ET BRICOLAGE

Le ministère du Logement a édité un dépliant d'information à l'attention des bricoleurs. Il s'agit d'attirer l'attention sur les risques auxquels ils s'exposent et les précautions à prendre (masque et vêtements protecteurs...). A noter l'attention particulière aux déchets.

Brochures disponibles sur demande pour les visiteurs de l'ADIL 26.

L'AUTOPROMOTION EN DEBAT

Le 20 juin dernier environ 60 personnes ont participé à la réunion d'information organisée par l'ADIL 26, l'association ECORAVIE et la Chambre départementale des notaires de la Drôme avec le concours de la Région Rhône-Alpes et du Département de la Drôme. A l'ordre du jour, l'autopromotion, objet d'exposés techniques et de témoignages.

RENCONTRE SUR L'ACCESSION

A l'issue de son assemblée générale, l'ADIL 26 organise le 5 octobre, après midi, salle Maurice Pic au Conseil Général de la Drôme, une rencontre sur le thème de l'accession à la propriété : des élus, techniciens, des professionnels devront répondre à la question : «*Quelles accession dans la Drôme ? A quelles conditions ? Pour qui ?*».

QUESTION / RÉPONSE

Un locataire bénéficiaire du RSA peut-il prétendre à un préavis réduit ?

Le délai de préavis de 3 mois avec lequel un locataire bénéficiaire du RSA peut donner congé est réduit à un mois dans des cas limitativement énumérés par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Alors que le RMI a été remplacé par le RSA en juin 2009, l'article 15 continuait à faire référence aux bénéficiaires du RMI. Désormais, il est expressément indiqué que peuvent également bénéficier du préavis réduit à un mois les bénéficiaires du RSA, RSA- socle ou du RSA-activité, et ce depuis la loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit du 17 mai 2011.



ASSOCIATION
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION LOGEMENT
ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 04
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site. <http://adil.dromenet.org>

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, O. Soulier
Conception : Audrey Carreira-Xavier
Imprimeur : Impressions Modernes 07
Crédit photos : ADIL 26