

PROPOSITION

PÉRENNISER LE LOGEMENT DE LA FAMILLE : RÉTABLIR L'ESPRIT DE L'ARTICLE 215 - ALINÉA 3

Constats :

- La fonction particulière du logement explique que des lois de police en protègent la pérennité.
- Dans le cadre du mariage, ces lois conduisent à le soumettre à une cogestion, indépendamment du droit de propriété (article 215 alinéa 3).
- Cette règle de cogestion présente :
 - o une cause unique : elle est un effet direct du mariage,
 - o un objet unique : elle vise la préservation du lieu de vie choisi d'un commun accord.
- Pourtant la jurisprudence en fait une application paradoxale :
 - o D'une part, elle exige parfois cette cogestion pour des actes qui ne sont pas des actes de disposition et y soustrait au contraire des actes qui sont pourtant des actes de disposition.
 - o D'autre part, elle apparaît tantôt très souple, notamment en présence d'un couple partageant une pleine vie commune (ex. pas de cogestion pour donner la nue-propriété du logement, même sans usufruit successif en faveur du conjoint du donateur), tantôt très sévère (cogestion rigoureuse même en cas de rupture consommée de la vie commune et d'autorisation à résider séparément).
- Au surplus, le législateur est resté silencieux et les tribunaux n'ont pas eu l'occasion de se prononcer sur l'application de cette cogestion s'agissant de dispositifs plus récents (renonciation à l'insaisissabilité de la résidence principale).
- Il en résulte une imprévisibilité peu compatible avec une règle de police, une exploitation parfois dévoyée de la finalité du texte et un alourdissement du contentieux lié à l'application d'un texte pourtant concis.

Moyens :

- Confirmer que l'article 215 alinéa 3 s'applique à tout acte disposant du logement en cours d'union, qu'il produise des effets immédiats ou posthumes.
- Enrichir les dispositions relatives aux mesures provisoires en cas d'instance en divorce, afin de tenir compte de la réforme de la procédure contentieuse.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit précisé à l'article 215 alinéa 3 qu'il vise les droits « de toute nature » par lesquels est assuré le logement ;
- Que soient apportées aux dispositions régissant les mesures provisoires susceptibles d'être prononcées par le juge en cas d'instance en divorce les adaptations nécessaires pour permettre indubitablement la constatation ou la détermination par le juge de la localisation du logement familial, protégé(s) par les dispositions de l'article 215 alinéa 3.