

# ATELIER 36

## LE LOGEMENT DE LA FAMILLE : SYNTHÈSE DU DROIT PATRIMONIAL DE LA FAMILLE ; RÉGIMES MATRIMONIAUX, PACS, CONCUBINAGE, SUCCESSIONS, LIBÉRALITÉS

### INTERVENANTS :

**Hélène POIVEY-LECLERCQ**, avocate au barreau de Paris, ancienne membre du CNB

**Michel GRIMALDI**, professeur à l'Université Paris II - Panthéon-Assas

# INTRODUCTION

- **La protection du logement : dimension patrimoniale et extra-patrimoniale du logement (C. civ., art. 9 ; Conv. E.D.H., art. 8)**
  - Logement du majeur protégé : C. civ., art. 459-2 (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 25 mars 1997, n°96-12028)
  - Insaisissabilité : C. com., art. L.526-1
- **Le logement par la famille :**
  - Obligation alimentaire : en argent ou en nature (C. civ., art. 210 et 211)
  - Mise à disposition sans contrepartie :  
Cass. 1<sup>re</sup> civ., 16 décembre 2020, n° 19-18472.  
Cass. 1<sup>re</sup> civ., 2 mars 2022, n° 20-21641.
- **Le logement de la famille : conjugalité et héritage**

# I. LE LOGEMENT DU COUPLE

## A. La protection du logement

### a. Le logement des époux : article 215 du Code civil

#### 1. Logement protégé

Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 26 janvier 2011, n° 09-13138

#### 2. Durée de la protection

Cass 1<sup>ère</sup> civ., 26 janvier 2011, n° 09-13138

Cass 1<sup>ère</sup> civ., 16 mai 2000, n° 98-13441

#### 3. Droits protégés

Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 20 janvier 2004, n° 02-12130 (droit d'usage)

Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 11 mars 1986

Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 14 mars 2018, n° 17 -16482

Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 17 décembre 1991, n° 90-11908

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 29 mai 2002, n° 99-21018

Cass. 1<sup>re</sup> civ., 14 mars 2018, n°17-16482

# I. LE LOGEMENT DU COUPLE

## 4. Actes concernés

Cass. 1ère civ., 20/01/2004, n° 02-12130

Cass. 1ère civ., 3 avril 2019, n° 18-15177

Cass. 1ère civ., 19 octobre 2004, n° 02-13671

Cass. 1ère civ. 22 mai 2019, n°18-16666

## 5. Sanction

Cass 1ère civ., 3 mars 2010, n° 08-13500

Cass. 1ère civ., 26 janvier 2011, n° 09-13138

Cass. 1ère civ., 28 février 2006 : Bull civ I, n° 12

Cass. 1ère civ., 12 janvier 2011, n° 09–15631

## 6. Les créanciers

Cass. com., 16 janvier 2019, n° 17-16334

Cass 1ère civ., 3 avril 2019, n° 18-15177

Cass. 1ère civ., 16 septembre 2020, n° 19-15939

# I. LE LOGEMENT DU COUPLE

## b. Le logement des partenaires:

Art. 515-4 et 1751 du Code civil

Loi du 6 juillet 1989

## c. Le logement des concubins

CA Paris, 20 mars 1996 : RG 94/20717

Loi du 6 juillet 1989

Observation commune aux époux, partenaires et concubins :  
incidence de l'article 515-11, 3° et 4°, du Code civil

- Donation de la nue-propiété : Cass. 1re civ., 22 mai 2019, n° 18-16666.2.
- Partage : Cass. 1re civ., 3 avril 2019, n° 18-15177.
- Liquidation de biens : Cass. 1re civ., 16 janvier 2019, n° 17-16334.

# I. LE LOGEMENT DU COUPLE

## B. Le financement du logement

### a. Le logement des époux :

#### 1. Les époux communs en biens

- Hypothèque légale du prêteur de deniers : Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 5 mai 2021, n° 19-15072
- Récompense pour travaux d'amélioration : Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 6 mars 2001 : JCP 2002.I.167, n° 11.

#### 2. Les époux séparés de biens

- Donation : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 6 novembre 2019, n° 18-20054 ;
- Contribution aux charges du mariage, remboursement de l'emprunt : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 16 septembre 2014, n° 13-18.935 (illustration d'une jurisprudence constante) ;
- Contribution aux charges du mariage, apport en capital : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 9 février 2022, n° 20-14272 (V. aussi : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 17 mars 2021, n° 19-21463 ; Cass. 1<sup>re</sup> civ., 3 octobre 2019, n° 18-20828) ;
- Remboursement de l'emprunt, dépense de conservation, crédit-relais : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 26 janvier 2022, n°20-17898.
- Prescription : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 14 avril 2021, n°19-21313 ; Cass. 1<sup>re</sup> civ., 26 mai 2021, n°19-21302.

b) **Le logement des partenaires** : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 27 janv. 2021, n°19-26140

c) **Le logement des concubins** : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 2 sept. 2020, n°19-10477

# I. LE LOGEMENT DU COUPLE

## C. L'attribution du logement en cas de rupture (mesures provisoires ; prestation compensatoire)

*Textes applicables :*

**époux :**

- 255 : mesures provisoires
- 274 : prestation compensatoire
- 267 al : maintien indivision, attribution préférentielle, avance sur part de biens de communauté ou indivis
- 285-1 : bail forcé
- 1751 : location

**partenaires pacsés :**

- 515-5 : Pacs à défaut de preuve contraire présomption pro 50/50 (al2)
- 515-5-1 : indivision conventionnelle
- 515-5-2 (rappelle comté ou participation acquêts)
- 515-6 : attribution préférentielle
- 1751 : location

**concubins :**

- uniquement quelques dispositions de la loi du 6 juillet 1989 , essentiellement art 14 + qq textes de la loi de 48

# I. LE LOGEMENT DU COUPLE

## 1) rupture des époux :

- mesures provisoires – jouissance art 255 4°
- prestation compensatoire : art 274 2° c.civ.

**Conseil constitutionnel 13/07/2011 n°2011 -151 QPC**

**Art 1080 CPC -**

### – **fiscalité :**

usufruit : 669 I et II

droit usage : article 762 bis CGI

art 746 CGI

Article 199 octodecies

- **le bail forcé** – article 285-1 c.civ - Cass.1<sup>ère</sup> civ. 25/01/2005 n° 03-10.376 - Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 28/03/2002 n° 00-18.050



# I. LE LOGEMENT DU COUPLE

## 2) rupture des partenaires pacsés :

- art. 1751-1 C.civ :
- art L 213 -4-4 du COJ
- art 831, 831-2, 832-3, 832-4 sont applicables ; (515-6) renvoi

## 3) rupture des concubins :

- Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - article 14 :
- Civ 3ème – 6 décembre 1995 – n° 94-11.573
- CA PARIS – 8 avril 2014 – RG n°12/16482

# I. LE LOGEMENT DU COUPLE

## Les logements sociaux

CA PARIS, 27 juin 1995, RG n°94/05587 ; Civ 3<sup>ème</sup>– 28 avril 2009 – n° 08-12.424

## Les enfants au secours des parents

article 373-2-2 du code civil.

article 373-2-3 du code civil.

– Article 373-2-9-1 du Code civil

– Art. 1136-1 du Code de procédure civile

## L'obligation naturelle

– Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 19 février 2002, n° 99-18928

– Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 17 novembre 1999, n° 97-17541

## Maintien dans l'indivision et attribution préférentielle : renvoi

## II. LE LOGEMENT DE L'HERITIER

### A. Les droits au logement du conjoint survivant, du partenaire et du concubin

#### a. Le conjoint

##### 1°. Droit annuel au logement (C. civ., art. 763)

##### ▪ **Droit viager au logement (C. civ., art. 764)**

- Cass. 1re civ., 23 septembre 2015, n° 14-18131 : retour conventionnel
- Cass. 1re civ., 25 septembre 2013, n° 12-21569 : habitation effective
- Cass. 1re civ., 30 janvier 2019, n° 18-10002 : liquidation judiciaire
- Cass. 1re civ., 13 février 2019, n° 18-10171 : volonté tacite
- Cass. 1re civ., 15 décembre 2010, n° 09-68076 : exhérédation

##### ▪ **Droit au bail (L. n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 14, al. 2 ; C. civ., art 1751)**

## II. LE LOGEMENT DE L'HERITIER

### b. Le partenaire

- Droit annuel au logement (C. civ., art. 515-6)
- Droit au bail (L. n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 14, al. 2)

### c. Le concubin

- Droit au bail (L. n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 14, al. 2)

## B. Le maintien dans l'indivision : article 821-1 du Code civil

## C. L'attribution préférentielle : articles 831-2, 831-3 (et 815-6, al. 2) du Code civil

- Cass. 1re civ., 29 septembre 2021, n° 20-21994 : parts de société civile.
- Lois n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 (sauf Polynésie) et n° 2019-786 du 26 juillet 2019 (Polynésie) : outre-mer.

1

# MERCI À TOUS POUR VOTRE PARTICIPATION À CET ATELIER !





ÉTATS GÉNÉRAUX

DU DROIT DE  
LA FAMILLE &  
DU PATRIMOINE

18<sup>ÈME</sup> ÉDITION