

Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge

Herausgeber: Générations

Band: - (2015)

Heft: 73

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

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://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.

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.

Un
logement
vital pour
une famille

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).