Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 60 (1987)

Heft: 10

Artikel: Les répercussions du nouveau droit matrimonial sur les baux à loyer

Autor: Moser, Susy

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128812

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: 05.07.2025

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

partenant à l'Etat de Vaud; soixante villas mitoyennes y seront édifiées, dont vingt par la SCHL, qui a déjà reçu la candidature de cinquante-cinq familles. C'est dire l'intérêt que cette forme d'habitat rencontre. Quant au statut juridique du sol et des habitations, il sera déterminé par la suite.

Il est évident que tant la construction neuve que la rénovation coûtent de l'argent. L'appel lancé par les organes de la SCHL l'an dernier a été entendu: plus de sept cent dix coopérateurs ont souscrit de nouvelles parts sociales, pour un montant de 1 million de francs environ; cela constitue les fonds propres nécessaires pour la construction d'une quarantaine de nouveaux logements. C'est un beau résultat, mais il faut rappeler qu'il y a plus de cinq cents demandes de logements en attente dans les fichiers de la SCHL!

En ce qui concerne les loyers, la SCHL entend poursuivre une politique de stabilité. La baisse récente du taux hypothécaire de 5½% à 5¼% entraîne pour la société un allégement des charges d'environ 170 000 francs par année; cet argent sera utilisé pour améliorer l'entretien courant des immeubles. Cependant, une nouvelle baisse du taux hypothécaire entraînerait alors une réduction correspondante des loyers. Quoi qu'il en soit, le taux moyen des loyers pratiqués par la SCHL reste nettement inférieur aux chiffres de l'Ofiamt pour la ville de Lausanne. Quant au taux de rotation des locataires, il reste très faible, et sensiblement inférieur à la moyenne suisse: il faut y voir l'expression de la satisfaction des locataires sociétaires.

En décembre 1986, en votation fédérale, les Suisses ont accepté le nouvel article constitutionnel relatif à la protection des locataires contre les loyers et les congés abusifs. Les adversaires d'une meilleure protection des locataires n'ont cependant pas désarmé, et vont tenter d'affaiblir la portée des lois en cours d'élaboration. Quand bien même les habitants d'une coopérative d'habitation sont au bénéfice d'un statut différent par le fait qu'ils sont sociétaires, il y a un devoir de solidarité avec les locataires soumis aux dures contraintes du secteur locatif privé. En particulier, il faudra veiller à ce que l'aide fédérale au logement, dont le maintien a été décidé par les Chambres, dispose de crédits suffisants pour que l'activité de l'Office fédéral du logement puisse être efficace sur le marché locatif.

En conclusion de son exposé, M. Bernard Meizoz exprime ses remerciements aux sociétaires de la SCHL pour leur soutien concret et la confiance qu'ils témoignent aux organes de la société.

Pierre-Etienne Monot

Les répercussions du nouveau droit matrimonial sur les baux à loyer

Le nouveau droit matrimonial entrera en vigueur le 1er janvier 1988. En ce qui concerne les baux à loyer, il contiendra les dispositions suivantes:

Art. 162 CC: *Les époux choisissent ensemble la demeure commune.*

Art. 169 CC: *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. S'il n'est pas possible de recueillir ce consentement ou s'il est refusé sans motif légitime, l'époux intéressé peut en appeler au juge.*

Par ailleurs, les dispositions en matière de bail à loyer contenues dans le Code des obligations seront complétées de la façon suivante:

Art. 271a CO: *Lorsque les locaux loués au preneur servent de logement à la famille, le bailleur ou l'acquéreur doit signifier séparément au preneur et à son conjoint la résiliation du bail, ainsi que toutes déclarations qui tendent à y mettre fin.*

Les moyens dont dispose le preneur à l'encontre de ces déclarations, notamment le droit à la prolongation du bail, peuvent aussi être exercés par son conjoint.

Le preneur ne peut résilier le bail qu'avec le consentement de son conjoint, conformément aux dispositions du droit du mariage.

L'article 162 CC précisant que les époux choisissent ensemble leur demeure commune ne s'adresse qu'aux époux eux-mêmes et n'a donc aucun effet envers l'extérieur. Comme par le passé, un bail ne doit pas forcément être conclu avec les deux époux; le conjoint ne se portant pas preneur n'est pas solidairement engagé par cet acte (art. 166, al. 3 CC; Näf-Hofmann, «Das neue Ehe- und Erbrecht im Zivilgesetzbuch», Zurich 1986, pages 15 et 19). Cependant, en cas d'insolvabilité du preneur, le bailleur peut faire saisir le montant que l'autre conjoint est engagé à payer en raison de son obligation de participer aux frais du loyer (voir Näf-Hofmann, page 16).

Bien entendu, les dispositions légales laissent le champ libre à la conclusion d'un bail avec les deux époux. Le cas échéant, les deux époux bénéficient des droits provenant du bail et en assument les obligations; ils sont solidairement responsables du paiement du loyer ainsi que des éventuels dommages.

L'article 169, al. 1 CC, d'après lequel la résiliation du bail nécessite le consentement exprès de l'autre époux, ne concerne que la demeure principale de la famille ou de l'union conjugale. Cette disposition ne concerne pas les appartements secondaires ou de vacances (voir message du Conseil fédéral du 11 juillet 1979, Berne 1986, page 29; explications détaillées au sujet du logement de la famille, Näf-Hofmann, page 18f).

L'article 271a CO stipulant que le bailleur doit signifier la résiliation du bail aux deux époux (même lorsqu'un époux seulement est locataire du logement familial) réunit l'ensemble des déclarations visant à mettre fin à un bail à loyer; c'est-à-dire, non seulement la résiliation d'un bail selon l'article 267 CO, mais également la résiliation immédiate suite à la violation des obligations imposées au preneur (art. 261, al. 2 CO), l'assignation d'un délai avec menace de résilier le bail, lorsque le preneur est en retard pour le paiement d'un terme échu (art. 265 CO), le congé prévu par un contrat de durée déterminée (art. 268 CO) ainsi que la résiliation anticipée pour cause de circonstances graves (art. 269 CO). En cas de décès du preneur (art 270 CO), la résiliation du bail doit être communiquée à son conjoint, même si ce dernier n'est pas héritier (voir message du Conseil fédéral cité). Le bailleur est alors obligé d'envoyer une lettre de congé séparée à chacun des époux; la résiliation du bail n'est juridiquement valable qu'à partir du moment où la déclaration a été communiquée aux deux époux (Näf-Hofmann, page 24).

Les résiliations prononcées avant le 1er janvier 1988 ne tomberont pas sous l'application du nouveau règlement, même si elles entrent en vigueur après le 1er janvier 1988.

Pour que la protection du logement dans l'intérêt de la famille soit assurée, le conjoint du preneur doit pouvoir disposer des mêmes moyens de recours contre les déclarations susmentionnées que le preneur lui-même. Le conjoint peut également demander la prolongation du bail (art. 267a ff CO). Quant aux autres déclarations du bailleur tendant à mettre fin au bail, le preneur et son conjoint peuvent interjeter des appels individuels (voir message du Conseil fédéral cité).

Cependant, conformément à la nouvelle loi, les augmentations du loyer ne devront pas être communiquées aux deux époux et ne pourront être contestées de manière individuelle que si le bail a été conclu avec les deux conjoints.

Les dispositions stipulées aux articles 169 CC et 271a CO sont valables pendant toute la durée du mariage, c'est-à-dire également durant la suspension de la vie commune, la séparation de corps et l'instance en divorce. Le logement de la famille est suspendu, lorsqu'un époux quitte la demeure commune de son plein gré et pour une période indéterminée (voir Hausheer, page 29).

Par conséquent, lors de la conclusion d'un bail, le bailleur est obligé d'interroger le locataire afin d'apprendre si ce dernier est marié et si la demeure est destinée au logement de sa famille, au sens de l'article 169 CC. De son côté, le locataire s'engage à annoncer au bailleur tout changement relatif à son état civil et aux circonstances réelles, telles la conclusion du mariage, la résolution du mariage, le déménagement d'un époux, etc. (voir Hausheer, page 30f). Il est recommandé d'intégrer cette obligation du locataire dans le bail et de déterminer les dommages-intérêts payables en cas d'omission.

En résumé de ce qui précède, on retient donc qu'un bail concernant le logement de la famille pourra, à l'avenir également, être conclu avec un époux seulement. La résiliation du logement de la famille, par contre, présumera le consentement exprès de l'autre époux. Le bailleur sera obligé d'envoyer une lettre de congé séparée à chacun des deux conjoints. Ces dispositions ne seront pas valables pour les couples vivant en concubinage.

Par ailleurs, la loi laissera le champ libre à la conclusion d'un bail avec les deux époux en tant que partenaires contractuels, ce qui, du point de vue responsabilité, représente même un avantage pour le bailleur. Dans des cas pareils, il faudra pourtant se résigner au fait quelque peu désavantageux que les augmentations de loyer devront être communiquées aux deux époux et qu'elles pourront également être contestées par les deux, ce qui ne serait pas le cas avec un seul conjoint comme partenaire contractuel.

En ce qui concerne les sociétés coopératives de construction et d'habitation qui exigent l'adhésion de leurs locataires à la société coopérative, la conclusion d'un bail avec les deux époux soulève les problèmes suivants: les deux époux seront-ils admis comme membres individuels avec des droits de vote adéquats? Comment répartir sur les deux époux le devoir d'acquérir des parts sociales?

Susy Moser,
docteur en droit

L'avocate Mme Susy Moser, ayant commenté le cours de formation complémentaire «le droit et les sociétés coopératives» organisé par l'USAL en 1979, a fait remarquer un problème très particulier à la fin de son article. Quelles seront les conséquences du nouveau droit matrimonial sur les sociétés coopératives de construction? L'USAL ne se contente pas de soulever ce problème; en lui offrant son soutien, elle a chargé Mme Susy Moser d'élaborer une feuille informative à ce sujet. Compte tenu du fait qu'un grand nombre des aspects pratiques du nouveau droit matrimonial ne se concrétisent qu'à l'heure actuelle, il a été inévitable de retarder la parution de cette feuille informative à l'automne 1987, fait qui nous permettra de discuter de certaines questions importantes avec d'autres associations intéressées. Il s'agit notamment de limiter au minimum la paperasserie administrative inspirant déjà des appréhensions. Conformément au sens du nouveau droit matrimonial et à l'égalité de la femme dans notre Constitution, il serait souhaitable que nous ne consacrions non seulement notre temps et notre énergie à la création de nouveaux formulaires et de modalités, mais que nous nous rendions compte de la position et de l'importance des femmes au sein des sociétés coopératives. Bien entendu, cet objectif ne pourra être atteint que si, en temps opportun et pour l'amour des valeurs fondamentales, les tribunaux (des baux) relâchent à nouveau quelque peu les entraves de la juridiction.