



Mise en location d'un bien acquis pendant une communauté

Par **debo38**, le **23/11/2009** à **16:13**

Bonjour,

J'ai un ami qui a acheté un bien pendant son mariage (régime de la communauté). Sa femme a quitté le domicile conjugal il y a 8 mois et vient d'entamer une procédure de divorce. Mon ami souhaiterait louer ce bien, quitte à reverser 50% du montant des loyers à sa femme. Mais elle ne veut pas le louer. Peut-il louer, ou non? Doit-il impérativement obtenir son accord?

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Cordialement.

Par **LeKingDu51**, le **24/11/2009** à **18:19**

Bonjour,

Depuis la loi du 23 décembre 1985 et en application de l'article 1425 du Code civil, chacun des époux a le pouvoir de conclure seul un bail portant sur un bien commun (C. civ., art. 1424).

En conséquence, l'époux qui signe seul sans pouvoir particulier un contrat de location d'un immeuble indivis conclut un bail d'habitation a qualité pour engager la communauté (Cass. 3e civ., 13 mars 2002 : Juris-Data n° 2002-013586 ; Loyers et copr. 2002, comm. 196).

Cette faculté de conclure seul un contrat de bail n'est applicable qu'aux baux à loyer. Il faut donc exclure le bail d'un fond rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. À défaut, une action en nullité est ouverte au conjoint qui n'a pas consenti à l'acte

(Cass. 3e civ., 19 mai 1981 : Bull. civ. III, n° 100).

Pour les autres baux, et particulièrement pour les baux d'habitation, l'article 1425 précise également qu'ils sont soumis aux règles prévues pour les baux passés par l'usufruitier (C. civ., art. 1425). C'est dire que le bail consenti pour une durée supérieure à neuf ans pourra être réduit dans sa durée par le conjoint qui n'avait pas donné son accord.

Bien évidemment, les loyers tirés de cette location devront être partagés entre les époux de manière équitable alors même que l'épouse ne souhaitait pas mettre le bien en location.