

François Lapointe

Avocat

(450) 332-7836

LE MAINTIEN DE LA RÉSIDENCE FAMILIALE

Par François Lapointe, LL.B. & B.A.A., le 14 novembre 2009

MISE EN CONTEXTE

Lors de ruptures, il n'est pas rare que plusieurs de nos clients aient des problèmes relativement la protection de la résidence familiale. Le législateur a prévu certaines protections qui visent surtout les couples mariés ou unis civilement et dans une bien moins grande mesure, les conjoints de fait. Cette protection de la résidence familiale nécessite toutefois l'observation de certaines formalités. C'est dans cette optique que nous survolerons certains droits que peuvent faire valoir les couples face à leur lieu d'habitation commun.

LA RÉSIDENCE FAMILIALE LOUÉE

Le conjoint de fait qui n'apparaît pas au bail du logement, mais qui a cohabité avec son conjoint de fait durant au moins six mois, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire s'il continue d'occuper le logement et en avise le locateur dans les deux mois de la fin de la cohabitation. Ce faisant, il aura tous les droits du locataire, notamment celui de reconduire le bail.

Les personnes mariées ou unies civilement possèdent le même droit précité, mais la loi leur accorde d'autres moyens de protection de la résidence familiale dont les conjoints de fait ne peuvent bénéficier. Ainsi, dès que le propriétaire est au courant que le logement sert de résidence familiale, un époux ou un conjoint civilement ne peut céder son droit, sous-louer ou résilier le bail du logement sans l'accord écrit préalable de l'autre ou de sa ratification de l'acte après les faits.

LA RÉSIDENCE FAMILIALE POSSÉDÉE PAR L'UN DES CONJOINTS

Lorsqu'un époux ou une personne unie civilement est propriétaire de l'immeuble qui sert en tout ou en partie de résidence familiale et qui comporte moins de cinq logements, il ne peut louer la partie réservée à l'usage de la famille, le vendre, l'hypothéquer ou le grever d'un droit réel quelconque. L'époux ou la personne unie civilement peut demander la nullité de l'acte. Cependant, il faut préalablement qu'au moins l'un des conjoints ait inscrit une déclaration de résidence familiale au registre foncier et attestée par deux témoins, dont l'un sous serment.

Lorsque l'immeuble comporte cinq logements et plus, l'époux ou le conjoint uni civilement qui en est propriétaire ne peut vendre ou louer la partie qui est réservée à l'usage de la famille. Le conjoint qui n'a pas donné son accord à la location peut en demander la nullité; tandis que celui qui n'a pas donné son accord à l'aliénation peut exiger de l'acquéreur qu'il lui accorde un bail de logement quant aux lieux déjà occupés. Évidemment, il faut toujours qu'au moins l'un des conjoints ait inscrit une déclaration de résidence familiale au registre foncier.

AUTRES DROITS RELATIVEMENT À LA RÉSIDENCE FAMILIALE

Les règles qui visent les personnes mariées ou unies civilement s'appliquent également à l'usager, à l'emphytéote, à l'usufruitier. De plus, l'époux ou la personne unie civilement qui n'a pas donné son accord peut poursuivre tous ceux qui lui ont causé des dommages en enfreignant leurs droits précités. Enfin, les conjoints mariés ou unis civilement en instance de séparation de corps, de divorce, de nullité du mariage ou de dissolution ou de nullité de l'union civile peuvent demander au tribunal de statuer sur l'attribution du bail de location de la résidence familiale ou d'octroyer l'usage de la résidence familiale à celui qui se voit accorder la garde d'un enfant.

Déclaration de non-responsabilité - Les présentes capsules juridiques ne doivent pas être considérées comme étant des conseils juridiques s'appliquant à des cas particuliers. Il est toujours préférable de consulter un professionnel du droit tel un avocat pour lui exposer sa situation avant de prendre des décisions qui peuvent avoir un impact juridique. Ainsi, nous déclinons toute responsabilité de l'utilisation qui peut être faite des présents textes.