



décès du locataire et droit du conjoint survivant

publié le 12/09/2011, vu 4329 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il résulte de la loi et de l'article 1751 du code civil qu'en cas de décès de l'un des époux, le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément . La loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 qui a accru les droits du conjoint survivant reconnaît au conjoint survivant cotitulaire du bail un droit exclusif sur le logement familial, suite au décès de son époux. Quel est le sort de la femme, en cours de procédure de divorce, lorsque son époux est décédé? La Cour de Cassation a reconnu à l'épouse , un droit exclusif sur le bail et ce même si elle avait renoncé à ce droit au cours de la procédure de divorce. (Cass. 3e civ., 18 mai 2011,). Cet arrêt permettra sans doute à un grand nombre de personnes de solliciter la réintégration dans les lieux.

Les droits du conjoint survivant:

Il résulte de la loi et de l'article 1751 du code civil qu'en cas de décès de l'un des époux, le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément .

Avec la loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 qui a accru les droits du conjoint survivant ,l'article 1751 du Code civil reconnaît au conjoint survivant cotitulaire du bail un droit exclusif sur le logement familial, suite au décès de son époux.

Ce droit exclusif permet d'éviter l'indivision.

En effet, dans la pratique,les héritiers du défunt n'hésitaient avant cette loi, à invoquer à leur profit, le droit au bail, de la personne décédé en soutenant qu'il avait été transmis par voie successorale.

Désormais, le conjoint est privilégié sauf, précise l'article 1751, alinéa 3, s'il renonce expressément à ce droit exclusif.

C'est précisément la possibilité de renonciation du conjoint qui était en cause dans cette affaire.

(Cass. 3e civ., 18 mai 2011, n° 10-13.853, FS-P+B, Birok c/ Birouk (pourvoi c/ CA Versailles, 1re ch., 7 avr. 2009) : JurisData n° 2011-008871)

Le mari était décédé alors qu'une procédure de divorce était en cours.

Les époux avaient été autorisés à résider séparément par une ordonnance de non-conciliation qui avait attribué la jouissance provisoire du logement familial au mari.

Suite à son décès, l'ex-épouse avait cherché à réintégrer son ancien domicile conjugal, occupé par le fils de l'époux décédé.

Mais la Cour d'appel lui avait refusé ce droit, au motif que dans le cadre de la procédure de

divorce, l'épouse avait donné son accord pour attribuer la jouissance du domicile conjugal à son conjoint et que cet accord valait renonciation à son titre locatif.

La Cour de Cassation en décide autrement et considère que le conjoint survivant ne perd pas son titre locatif, de surcroît exclusif, lorsqu'il a quitté le domicile conjugal dans le cadre des mesures prescrites par le juge.

L'épouse demeurait, au décès de son mari, cotitulaire du bail.

Seule une décision judiciaire d'attribution du logement familial à l'un des époux, après le divorce, hypothèse prévue par l'alinéa 2 de l'article 1751, aurait été susceptible de faire cesser la cotitularité.

La Cour de cassation estime donc que la veuve avait le droit de récupérer la jouissance du logement familial au lieu et place du descendant du conjoint décédé, sans que puisse lui être objecté que son acquiescement valait renonciation.

En effet, il ne peut être renoncé à un droit d'ordre public avant d'en être devenu titulaire, ce qui n'était pas le cas en l'espèce puisque l'acquiescement de l'épouse était antérieur au décès du mari.

L'épouse cotitulaire du bail ne peut renoncer au droit exclusif que lui accorde l'article 1751, alinéa 3 du Code civil sur le logement familial avant le décès de son mari.