



Le droit du conjoint survivant au transfert du bail d'habitation

publié le 25/06/2013, vu 5677 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

En principe, le bail est attaché au titulaire, celui qui l'a officiellement signé. Un transfert est cependant possible dans certaines conditions et pour certains cas seulement, notamment en cas du décès du titulaire. Il reste à déterminer si ce transfert est automatique ou s'il est facultatif, c'est à dire subordonné à une demande de l'intéressé. Sur ce point la jurisprudence n'était pas uniforme et un arrêt récent de la Cour de cassation va finalement poser le principe, décidant qu'il n'y a pas de transfert automatique du bail d'habitation au conjoint survivant n'habitant pas les lieux (Cass. 3e civ. 10 avril 2013 n° 12-13.225 (n° 407 FS-PB), SCI Junot c/ Lichtlé. MGI n° 61070).

Par principe, le bail est attaché au titulaire, c'est à dire à celui qui l'a officiellement signé.

Un transfert est cependant possible dans certaines conditions et pour certains cas seulement, notamment en cas du décès du titulaire.

L'article 1751 prévoit que « **En cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément** ».

La définition de conjoint par la jurisprudence est limitative, en effet, pour la jurisprudence de la Cour de cassation : "*en l'état de la législation française*", les conjoints sont obligatoirement des époux. (Cass. civ. 2, 5 mars 2008, n° 08-60.229)

Cette disposition est donc complétée par l'article 14 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 qui ouvre la possibilité de transfert du bail à des partenaires autre que les conjoints.

Les conjoints ne sont donc pas les seuls à pouvoir bénéficier d'un transfert du bail d'habitation, en effet, un « **partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité** » ou les « **ascendants, concubin notoire ou aux personnes à charge** » vivant avec le locataire « **depuis au moins un an à la date du décès** ».

Aux termes de l' article 515-8 du Code civil , le concubinage est une union de fait caractérisée par la vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité entre deux personnes de sexe différent ou de même sexe vivant en couple.

Il faut apporter la preuve de ce concubinage et de la vie commune pendant au moins un an avant le décès du locataire (Cour d'appel de Paris Pôle 4, chambre 4 , 22 Janvier 2013 n° 11/14514)..

Il est aussi possible de transférer le bail aux ascendants, cependant, il faut prouver que l'ascendant vivait avec le locataire de façon « stable et continue depuis au moins un an avant la date du décès », sans ces preuves, la jurisprudence considère que le bail ne peut pas être transféré (Cour d'appel de Paris, Pôle 4, chambre 4, 22 Janvier 2013, n° 10/16908).

Un transfert est donc possible, permettant notamment au concubin, conjoint, partenaire ou ascendant de devenir titulaire du bail après le décès du locataire, cependant, il reste à déterminer si ce transfert est automatique ou s'il est facultatif, c'est à dire subordonné à une demande de l'intéressé.

Sur ce point la jurisprudence n'était pas uniforme et un arrêt récent de la Cour de cassation va finalement poser le principe, décidant qu'il n'y a pas de transfert automatique du bail d'habitation au conjoint survivant n'habitant pas les lieux (Cass. 3e civ. 10 avril 2013 n° 12-13.225 (n° 407 FS-PB), SCI Junot c/ Lichtlé. MGI n° 61070). .

En effet, deux interprétations existaient avant le 10 avril 2013.

La cour d'appel de Rennes par exemple avait opté pour l'automaticité du transfert (CA Rennes, 4ème ch., 6 mai 1999, n° 97/08855).

A l'inverse, la cour d'appel de Paris avait exigé une demande formelle du concubin notoire de se prévaloir de son droit (CA Paris, 6ème ch., sect. B, 14 décembre 2006, 6ème ch., sect. B, n° 05/20529).

C'est bien à cette seconde interprétation qu'a décidé de se rallier la cour d'appel de Dijon (CA Dijon, 29 novembre 2011, n° 11/00169 LA1188H3E), finalement approuvée par la Cour de cassation dans son arrêt du 10 avril 2013.

En l'espèce, le bailleur faisait valoir dans l'affaire jugée que l'épouse s'était vu transférer automatiquement le droit au bail en application de la loi de 1989.

Le conjoint ne pouvait pas bénéficier des dispositions du Code civil puisque n'étant pas signataire du bail ou n'habitant pas les lieux avec son conjoint, elle n'était pas cotitulaire du bail.

La Cour de Cassation, afin d'éviter qu'un *conjoint survivant non signataire du bail et qui n'habite pas les lieux loués* ne devienne automatiquement, titulaire du bail au décès de son conjoint, décide de conditionner ce transfert à une demande de sa part.

La volonté des juges est de protéger les droits du conjoints survivant, en évitant que sans qu'il n'en manifeste la volonté, il se retrouve titulaire d'un bail et surtout redevable des obligations qui y sont liées.

Cette décision est probablement valable pour le *partenaire lié par un Pacte civile de Solidarité au locataire décédé*.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67