



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

héritiers

Question écrite n° 42589

Texte de la question

M. Pierre Morange souhaite attirer l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés d'interprétation soulevées par l'article 763 du code civil. Cette disposition prévoit notamment que le conjoint survivant peut bénéficier, de plein droit, de la jouissance du logement s'il appartenait aux époux ou se faire rembourser les loyers par la succession, si l'habitation était assurée au moyen d'un bail à loyer. Dans la pratique, ce dispositif présente deux problèmes d'interprétation. Premièrement, l'article 763 n'envisage pas le cas d'un logement à double utilisation, professionnelle et personnelle. Un particulier peut, par exemple, régler les trois cinquième de son loyer au titre de son activité professionnelle et les deux cinquième restants sur ses ressources personnelles. Dans ce cas, le conjoint survivant peut-il prétendre au remboursement des loyers pour leur intégralité ou uniquement pour la partie correspondant au loyer réglé à titre personnel ? Si la première solution était retenue, celle-ci présenterait un désavantage pour les cohéritiers, qui seraient, par exemple, tenus de payer un loyer pour une activité professionnelle qui a disparu avec le conjoint décédé. Deuxièmement, comment le terme « loyer » s'entend-il au sens de l'article 763 du code civil ? S'agit-il du loyer en principal ou du loyer en principal plus les charges ? Il lui demande quelle interprétation il convient de retenir de cette disposition.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que la loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et modernisant diverses dispositions du droit successoral a instauré, au profit du conjoint survivant, pendant une période d'un an à compter du décès, d'une part, un droit de jouissance du logement familial si ce dernier appartenait en propre au défunt ou en commun aux époux, et, d'autre part, un droit au remboursement des loyers si l'habitation était assurée au moyen d'un bail à loyer. L'article 763 du code civil visant expressément le logement assurant l'habitation principale occupée effectivement par les époux au jour du décès, il convient, sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, d'exclure du remboursement des loyers la portion réglée au titre du local professionnel, et qui ne remplit pas, au jour du décès, la condition d'occupation à usage d'habitation. S'agissant des charges, l'article 763 du code civil vise uniquement le remboursement des loyers. Ainsi, sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, le terme loyer s'entend des sommes versées au titre de l'occupation, à l'exclusion de toutes autres sommes, et notamment des charges, à la condition que ces sommes soient clairement distinguées du loyer principal.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morange](#)

Circonscription : Yvelines (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42589

Rubrique : Donations et successions

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 juin 2004, page 4876

Réponse publiée le : 11 janvier 2005, page 373