

Le droit viager au logement du conjoint survivant devant la Cour de cassation

NEWSLETTER 13 147 du 25 OCTOBRE 2013



Analyse par
JEAN PASCAL RICHAUD

De quoi s'agit-il ?

Une personne décède et laisse à sa survivance, son conjoint survivant et ses deux enfants. Le conjoint survivant opte, dans le délai prévu à l'article 765-1 du Code civil, pour le droit viager d'habitation (noté D.V.H.).

Un conflit naît entre la veuve et les deux enfants du défunt au sujet **du champ d'application du droit viager d'habitation** (D.V.H.).

La Cour de cassation tranche le différend, sans surprise, dans une décision en date du 25 sept. 2013. L'épouse survivante prétendait que le D.V.H. s'étendait non seulement à l'appartement situé au rez-de-chaussée qu'elle habitait au décès de son mari, mais aussi au studio situé au premier étage et occupé par sa fille et le compagnon de cette dernière !!!

La Cour de cassation, dans la décision indique, en substance, que si les deux actifs immobiliers – appartement + studio – dépendaient bien de la succession du défunt en totalité, le studio ne pouvait

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

être grevé du D.V.H. car, au moment du décès, ce dernier était indépendant et non attenant à l'appartement occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant, n'était nullement l'accessoire dudit appartement et surtout était occupé par la fille du conjoint survivant !!! et son compagnon !!!

Ci-dessous extrait de l'attendu :

(...) « Mais attendu qu'ayant relevé que les lots litigieux, dépendant totalement de la succession, étaient distincts et que seul le n° 6, au rez-de-chaussée, était effectivement occupé à titre d'habitation principale par le défunt et son épouse à l'époque du décès tandis que l'autre, le n° 8, constitutif d'un studio indépendant et non attenant, qui n'est nullement l'accessoire du logement du rez-de-chaussée, a été investi par sa fille et le compagnon de celle-ci du vivant du défunt, la cour d'appel en a exactement déduit, sans avoir à procéder à une recherche inopérante, que les droits viagers de l'article 764 code civil étaient limités au lot du rez-de-chaussée ; que le moyen n'est pas fondé ; »(...)

Observation(s), commentaire(s)

L'article 764 du Code civil semble très clair à ce sujet relativement au champ d'application du D.V.H. puisqu'il indique « le conjoint successible qui occupait effectivement, à l'époque du décès, à titre d'habitation principale, un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession »

On notera qu'il s'agit encore (!), en l'espèce, d'un conflit entre enfants d'un premier lit et la marâtre 😊 ; Compte tenu de la nature très concrète et protectrice de ce D.V.H. au regard du maintien du cadre de vie du conjoint survivant !

Quitte à grignoter la part réservataire du ou des enfants avec qui le conjoint survivant se trouve en concours (cf. article 765 du Code précité).

Conclusion

De nombreuses questions essentielles et pertinentes relativement à ce D.V.H doivent être systématiquement abordées par les praticiens :

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

Quelle est la nature de ce droit ? Est-il automatique ? De quel délai dispose t'on pour opter ? Peut-on opter pour le D.V.H. à titre conservatoire ? Pourquoi ? Est-il d'ordre public à l'instar du droit temporaire au logement de l'article 763 du Code civil ? Comment le quantifier ? Existe-t-il quand le logement du couple est, au décès, la propriété d'une S.C.I. ? Quid quand le logement est la propriété indivise du défunt et d'une tierce personne ? Ce D.V.H. est-il la propriété exclusive du conjoint survivant qui se remarie ?.....

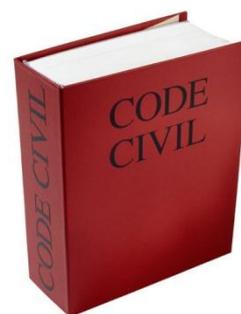
DERNIERE DATE
DERNIERES PLACES DISPONIBLES

AIX EN PROVENCE 19 NOVEMBRE 2013

FORMATION PROFESSIONNELLE

**MAITRISE DU DROIT PATRIMONIAL DE LA FAMILLE
PAR LES CGP**

De la théorie à la pratique : Analyse en 5 actes et 15 tableaux



Détails et inscriptions : Site internet, rubrique formation

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne