Les droits au logement du conjoint survivant

Publié le 04/03/2019



Le droit temporaire et le droit viager ; le maintien dans les lieux.

Le droit temporaire et le droit viager

Ces droits s’appliquent lorsque le domicile conjugal appartenait en propriété aux deux époux ou au défunt.

Le droit temporaire au logement

Le conjoint survivant

Il a le droit d’occuper pendant un an et gratuitement le logement familial,

- si ce dernier constituait son habitation principale au moment du décès de son époux,
- et si ce bien appartenait aux deux époux ou dépend totalement de la succession ou appartenait pour partie indivise au défunt (dans ce cas l’indemnité d’occupation est payée par la succession).

Si le bien était loué, les loyers sont remboursés par la succession au fur et à mesure de leur acquittement et ils peuvent être déduits de l'actif successoral.

La jouissance gratuite porte aussi sur le mobilier garnissant le logement.

On ne peut pas priver son conjoint du droit temporaire sur le logement.

Le partenaire pacsé

Il bénéficie d’un droit temporaire au logement dans les mêmes conditions que le conjoint survivant.

Le droit viager au logement

Le conjoint survivant

Il peut bénéficier sur le logement d'un droit d'habitation et du droit d’utiliser le mobilier le garnissant sa vie durant, dans les conditions suivantes :

- si ce logement appartenait exclusivement aux deux époux ou personnellement au défunt ;
- si le conjoint survivant occupait effectivement, au moment du décès de son conjoint, ce logement à titre de résidence principale.

Le conjoint survivant doit manifester sa volonté de bénéficier de ces droits dans un délai d'un an à compter du décès de son époux.

Le conjoint ou les autres héritiers peuvent exiger qu'il soit dressé un état de l'immeuble soumis au droit viager et un inventaire des meubles.

Lorsque le logement n'est plus adapté aux besoins du conjoint survivant, celui-ci peut le louer à usage d’habitation. Ce qui lui permet de financer un nouvel hébergement conforme à ses besoins.

Si un conjoint veut priver son époux de son droit viager au logement, il ne peut le faire que par un testament établi par un notaire.

La valeur des droits d'habitation s’impute sur les droits successoraux recueillis par le conjoint survivant. Si la valeur des droits d'habitation et d'usage est inférieure à celle de ses droits successoraux, le conjoint peut prendre le complément sur les biens existants. Si la valeur est supérieure, il n'est pas tenu d’indemniser la succession à raison de l'excédent.

Le partenaire pacsé

Il ne bénéficie pas du droit viager au logement.

Le concubin ne bénéficie légalement d'aucun de ces deux droits.

Le maintien dans les lieux

Lorsque le couple louait un appartement ou une maison, le survivant peut rester dans les lieux, dans les mêmes conditions, jusqu’à la fin du bail.

Les époux et les partenaires

Le bail est transféré au survivant sans aucune condition de durée de cohabitation.

Les concubins

Le bail n’est transféré au survivant que sous deux conditions :

- le concubinage doit être notoire : le concubinage est une « union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple et cette union doit être publique et connue de tous..
- le concubin notoire doit avoir vécu pendant un an au moins avec son compagnon ou sa compagne avant son décès.

Le concubinage constitue une situation de fait qui peut être prouvée par tous moyens, les juges appréciant souverainement l'existence du concubinage et sa notoriété.