Image not found or type unknown

LES POUVOIRS DU CONJOINT SURVIVANT SUR LE LOGEMENT

publié le **20/01/2013**, vu **12672 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Le conjoint survivant, bénéficie de garanties sur le logement conjugal. Dans cet article, je présenterai les 5 principales.

Le conjoint survivant, bénéficie de garanties sur le logement conjugal.

Dans cet article, je présenterai les 5 principales.

I- Le Droit de jouissance temporaire pour le conjoint survivant non divorcé du logement de la famille et du mobilier du ménage

Article 763 du code civil

"Si, à l'époque du décès, le conjoint successible occupe effectivement, ***à titre d'habitation principale, un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession, il a de plein droit, pendant une année, la jouissance gratuite de ce logement, ainsi que du mobilier, compris dans la succession, qui le garnit.***

Si son habitation était assurée au moyen d'un bail à loyer ou d'un logement appartenant pour partie indivise au défunt, les loyers ou l'indemnité d'occupation lui en seront remboursés par la succession pendant l'année, au fur et à mesure de leur acquittement.

Les droits prévus au présent article sont réputés effets directs du mariage et non droits successoraux.

Le présent article est d'ordre public."

Que retenir ?

1°-Le conjoint ne doit pas être divorcé

2°-Au décès le logement peut être la propriété exclusive du conjoint décédé ou bien la propriété des deux : bien indivis entre époux ou bien commun,ou un bien rentrant dans la succession

A contrario une indivision avec des personnes tiers à la succession ne permet pas ce droit.

Dans ce cas, les tiers ont droit à une indemnité d'occupation qui est prélevée sur la succession.

3°-Le conjoint survivant doit l'occuper, à titre de résidence principale, au deces

4°-Le conjoint survivant n'aura pas à indemniser la succession au titre de l'occupation d'un bien indivis.

Le logement doit être un bien propre ou personnel du défunt.

Ce droit est limité à un an.

S'agissant d'un avantage matrimonial, cette occupation gratuite n'est pas soumise aux droits de succession.
si le logement occupé à titre d'habitation principale fait l'objet d'un bail, ou s'il appartenait pour partie au défunt, les loyers ou, le cas échéant, l'indemnité d'occupation, doivent être remboursés au conjoint, au fur et à mesure de leur acquittement.

II- Un Droit d'usage et d'habitation sur le logement et le mobilier du ménage

A) L'option du droit d'usage concevable sauf volonté contraire du défunt

A l'issue de l'année, le conjoint survivant dispose d'un droit d'usage et d'habitation sur le logement familial et son mobilier, et donc l'occuper jusqu'à son décès, ou le louer, sauf disposition testamentaire contraire.

Le conjoint doit opter ou non pour ce droit d'usage dans le **délai d'un an après le décès.**

article 764 du code civil

*"**Sauf volonté contraire du défunt exprimée dans les conditions de l'article 971**, 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, a sur ce logement, jusqu'à son décès, un droit d'habitation et un droit d'usage sur le mobilier, compris dans la succession, le garnissant.*

La privation de ces droits d'habitation et d'usage exprimée par le défunt dans les conditions mentionnées au premier alinéa est sans incidence sur les droits d'usufruit que le conjoint recueille en vertu de la loi ou d'une libéralité, qui continuent à obéir à leurs règles propres...."

Article 765 du code civil

La valeur des droits d'habitation et d'usage s'impute sur la valeur des droits successoraux recueillis par le conjoint.

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 des droits d'habitation et d'usage est supérieure à celle de ses droits successoraux, **le conjoint n'est pas tenu de récompenser la succession à raison de l'excédent.**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Article 765-1 du code civil

Le conjoint dispose d'un an à partir du décès pour manifester sa volonté de bénéficier de ces droits d'habitation et d'usage.

Article 765-2 du code civil

Lorsque le logement faisait l'objet d'un bail à loyer, le conjoint successible qui, à l'époque du décès, occupait effectivement les lieux à titre d'habitation principale bénéficie du droit d'usage sur le mobilier, compris dans la succession, le garnissant.

B) La demande de conversion du droit d'usage et d'habitation en rente viagère

Article 766 du code civil

Le conjoint successible et les héritiers peuvent, par convention, convertir les droits d'habitation et d'usage en une rente viagère ou en capital.

S'il est parmi les successibles parties à la convention un mineur ou un majeur protégé, la convention doit être autorisée par le juge des tutelles.

Ce droit d'usage, au même titre que l'usufruit, peut être converti en rente viagère ou en capital avec l'accord avec des héritiers. Il sera évalué.

Le conjoint peut décider d'exercer ce droit.

Il dispose d'1 année à compter du décès pour exprimer son choix. Dans ce cas, la valeur de ces droits s'impute sur celle des droits qu'il recueille au titre de la succession.

Toutefois, si elle excède les droits qu'il recueille au titre de la succession, le conjoint ne doit rien aux autres héritiers.

1ère Civ 15 décembre 2010, *pourvoi N°09-68.076* rendu sur le second moyen aux visas des articles **764 et 971 du code civil**

Nous rappelle qu'il résulte de ces deux textes que le conjoint survivant ne peut être privé **du droit d'habitation du logement servant d'habitation principale et d'usage du mobilier le garnissant que par la volonté du défunt** exprimée **dans un testament authentique reçu par deux notaires ou par un notaire assisté de deux témoins**
Le conjoint, les autres héritiers ou l'un d'eux peuvent exiger qu'il soit dressé un inventaire des meubles et un état de l'immeuble soumis aux droits d'usage et d'habitation.

Un logement grevé du droit d'habitation plus adapté aux besoins du conjoint survivant, autoriserait de le louer à usage autre que commercial ou agricole en vue de se procurer des ressources destinées à un prochain hébergement.

III- Un Droit d'attribution préférentielle au moment du partage

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

pour le logement qui servait effectivement d'habitation ainsi que le mobilier le garnissant.

1ere Civ,26 septembre 2012 *pourvoi n°11-12838 :*

"*l'attribution préférentielle ne peut être demandée que par le conjoint, le partenaire d'un pacte civil de solidarité ou tout héritier*".

Dès lors, qu'il s'agit d'une indivision conventionnelle, et que l'acte authentique liant les co-indivisaires ne prévoit pas d'attribution préférentielle du bien indivis, alors la demande ne peut être que rejetée.

Article 831-2 du code civil:

"Le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle :

1° De la propriété ou du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation, s'il y avait sa résidence à l'époque du décès, et du mobilier le garnissant ;

2° De la propriété ou du droit au bail du local à usage professionnel servant effectivement à l'exercice de sa profession et des objets mobiliers à usage professionnel garnissant ce local .

3° De l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer lorsque le bail continue au profit du demandeur ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier.

L'article 832-3 dispose que:

"L'attribution préférentielle peut être demandée conjointement par plusieurs successibles afin de conserver ensemble le bien indivis.

A défaut d'accord amiable, la demande d'attribution préférentielle est portée devant le tribunal qui se prononce en fonction des intérêts en présence.

En cas de demandes concurrentes, le tribunal tient compte de l'aptitude des différents postulants à gérer les biens en cause et à s'y maintenir. Pour l'entreprise, le tribunal tient compte en particulier de la durée de la participation personnelle à l'activité."

Le demandeur doit avoir des **droits indivis en nue-propriété ou en pleine propriété sur le logement.**

Le bien sera placé dans le lot du conjoint bénéficiaire de l’attribution préférentielle.

Ainsi la valeur du bien attribué amiablement ou par le tribunal dans le lot de la personne s’imputera sur ses droits et si elle est supérieure, donnera lieu au paiement d’une soulte.

Dans le cadre d'une demande d'attribution préférentielle formulée lors du divorce,les juges du fond doivent rechercher si l’attribution préférentielle des parts d'une SCI emporte dévolution exclusivement au mari de la pleine propriété du seul local qui servait d’habitation aux époux et de ses accessoires.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

A défaut ils encourent la cassation.

La valeur de ce bien évaluée à la date du partage s'imputera sur ses droits.
Si elle est supérieure, le conjoint devra payer une soulte. (somme due pour rééquilibrer les lots)

Le conjoint ne deviendra propriétaire qu'au jour du partage définitif.

Il peut jusqu'à cette date renoncer à l'attribution du bien mais seulement si la valeur du bien, déterminée au jour de l'attribution, a augmenté de plus du quart au jour du partage (sans que cette augmentation soit liée à son activité).

Le conjoint peut exiger de ses copartageants des délais pour le paiement de la moitié de la soulte éventuellement due jusqu'à 10 ans.

En cas de désaccord c'est le tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession, qui statuera pour accorder ou refuser ce droit préférentiel au conjoint héritier.

IV- L'option de l'usufruit de tous les biens

En l'absence d'enfants d'un premier lit, conjoint survivant peut opter pour l'usufruit et demander que son droit d'usufruit soit converti en rente viagère ou en capital.

Même chose en cas de donation au dernier vivant.

VI- Le maintien du logement dans l'indivision

La Tribunal de Grande instance peut attribuer au demandeur sa part, en nature ou en argent, à la charge des autres indivisaires.

Il peut aussi surseoir au partage pendant une durée de deux ans dans deux situations

- parce que le partage risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis, ex en cas de crise immobilière

- pour protéger un enfant mineur ou le conjoint survivant, si le bien est une entreprise, un local d'habitation ou à un usage professionnel, utilisé comme tel par le défunt ou son conjoint et pour les meules s'y trouvant.Le maintien de l'indivision peut alors être **prononcé pour cinq années renouvelables, jusqu'à la majorité du dernier enfant ou jusqu'au décès du conjoint.**

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm

Sabine HADDAD

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés