Image not found or type unknown

# QUAND LE DROIT D'USAGE ET D'HABITATION DU CONJOINT SURVIVANT N'EST PAS AUTOMATIQUE.

publié le **16/01/2014**, vu **19039 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

**Le droit d'usage et d'habitation est un droit personnel qui peut être contractuel ou légal. Il suppose que seul le titulaire de ce droit, les membres de sa famille proche (enfants, conjoints) ou des tiers mentionnés dans l'acte pourront utiliser le logement, mais interdit toute cession, donation ou mise en hypothèque de ce droit à la différence avec l'usufruit qui est un droit réel Le conjoint dispose d'un droit d'usage et d'habitation légal qui peut être mis à néant principalement de par sa volonté ( conversion en rente viagère- refus d'opter pour ce droit après l'année du décès) ou au regard des circonstances .**

## I L'option du conjoint survivant pour un droit d'usage et d'habitation viager après l' année du décès

Lorsqu'au moment du décès, le conjoint survivant, occupait le bien propriété de son conjoint seul ou indivise, ou en tant que cotitulaire du bail, la loi a permis d'envisager deux droits biens différents:

-Un droit automatique d'ordre public d'usage temporaire d'une année,(art 763 du code civil) valable pour pacsé ,

-puis ,en fonction de la situation et de l'option envisageable un droit d'usage et d'habitation viager...

**La loi a prévu une protection d'ordre public du conjoint survivant en lui conférant une jouissance temporaire du logement et du mobilier durant une année :**

**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."***

**Le partenaire pacsé a droit à cette jouissance temporaire**

S'agissant d'un avantage matrimonial, cette occupation gratuite n'est pas soumise aux droits de succession., ce dernier l'occupe à titre gratuit,

**A) Après l'année du décès , le conjoint qui occupait le bien à l'époque du décès dispose d'une option**

1. **Un délai d'option d'une année**

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,

Il devra cependant opter pour ce droit d'usage et d'habitation qui succèdera à l'occupation temporaire dans **l'année du décès. (article 765-1 du code civil)**

Une fois acquis, même en cas de remariage, il garde son droit.

**B) une option concevable sauf volonté contraire du défunt par testament authentique ou en cas de propriété indivise du bien avec un tiers**

**Dans plusieurs situations le conjoint peut perdre ce droit.**

*1°) par disposition d'un testament authentique*

-- si le logement était détenu par le défunt en indivision avec un tiers (ex suite à un deuxième mariage).

**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.**

**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 n**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ous 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**

**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.

2°-si le logement était détenu par le défunt en indivision avec un tiers (ex suite à un second mariage), le conjoint survivant est privé de ces droits.

*3°- **Le** droit d'habitation et d'usage dont dispose le conjoint survivant sur un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession*

est limité au logement qu'occupait effectivement ledit conjoint à l'époque du décès, de sorte que ce dernier ne saurait revendiquer un droit viager d'habitation sur un autre logement matériellement et juridiquement indépendant **Cass 1ère Civ, 25 septembre 2013**, pourvoi N° 12-21569

## II- 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.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

**Maître HADDAD**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés