Image not found or type unknown

Les modalités d’exercice du « droit viager au logement » par le conjoint survivant

Commentaire d'arrêt publié le **17/04/2019**, vu **30208 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le conjoint survivant bénéficie-t-il d’un droit viager au logement commun avec le défunt et comment doit-il matérialiser son choix pour exercer ce droit ?

Au décès du conjoint survivant, la loi octroi deux droits différents au conjoint successible s’agissant du logement :

- un droit temporaire au logement ;
- un droit viager au logement.

Le « droit temporaire au logement » consiste en la possibilité pour le conjoint survivant de jouir gratuitement du logement, pour une durée limitée d’un an.

Aussi, le conjoint survivant bénéficie d’un « droit viager au logement » qui consiste en la possibilité de jouir du logement appartenant aux époux jusqu’à la mort.

Concrètement, le droit viager se décompose en un droit d'habitation du logement et un droit d'usage du mobilier le garnissant.

Ce droit permet ainsi au conjoint survivant de rester dans les lieux et ne pas être éventuellement expulsé par exemple par des enfants du défunt issus de premiers lits.

Afin de bénéficier de ce droit viager au logement, deux conditions cumulatives essentielles doivent être remplies.

Tout d’abord, le logement revendiqué par le conjoint survivant doit être, au décès de son conjoint, l’habitation principale.

De plus, le logement doit appartenir aux deux époux exclusivement.

En effet, il ne doit pas exister d’indivision avec des personnes tierces, car le droit du conjoint survivant porterait atteinte à la propriété indivise.

En outre, le code civil octroie un délai d’un an à partir du décès pour que le conjoint survivant puisse manifester sa volonté de bénéficier de son droit viager au logement.

Le choix de bénéficier du droit viager au logement peut être exprimé de façon tacite et non obligatoirement expressément.

A cet égard, le 13 février 2019, la Cour de cassation a eu à juger une affaire aux termes de laquelle un homme est décédé laissant pour lui succéder un fils issu d'une première union ainsi que son épouse avec laquelle le défunt occupait un logement acquis en indivision.

Le fils prétendait que sa belle-mère n'avait pas opté pour exercer son droit de jouissance gratuite du logement dans le délai imparti d'un an à compter du décès et donc qu'elle devait payer une indemnité d'occupation à l'indivision successorale.

Or, les juges ont estimé que la veuve avait suffisamment manifesté sa volonté de jouir du droit viager au logement.

En effet, elle s'était maintenue dans les lieux et avait exprimé, au cours d'une assignation délivrée 3 mois après le décès de son mari de son souhait de conserver l'appartement.

De plus, elle avait déclaré sa volonté de bénéficier de son droit viager au logement, aux termes d'un projet d'acte de notoriété, ultérieur au délai d'un an.

Cette attitude de la part de la conjointe survivante a permis de caractériser sa volonté de jouir du logement.

Dans ce contexte, le 13 février 2019, la Cour de cassation a jugé que :

« Mme B., qui s'était maintenue dans les lieux et avait précisé, dans l'assignation délivrée à M. B. le 19 octobre 2007, son souhait de conserver l'appartement, avait déclaré, dans un projet d'acte de notoriété établi avant toute opposition de son cohéritier, confirmer sa volonté de bénéficier de son droit viager au logement, ce dont il ressortait qu'elle avait manifesté tacitement sa volonté dans le délai requis, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les textes susvisés ». (Cour de cassation, 13 février 2019, n° 18-1017).

Il résulte de cette décision que le choix d'exercer le droit viager au logement peut s'effectuer de plusieurs façons.

Pour cause, la loi ne précise pas la forme que doit revêtir la décision d'exercer le droit viager au logement.

La décision d'exercer le droit peut même se manifester tacitement, du moment qu'elle s'exprime dans le délai d'un an.

Il est donc important pour le conjoint survivant de se constituer une preuve de l'option pour le droit viager, pour parer à tout contentieux éventuel sur ce point avec d'autres héritiers.Par ailleurs, selon le code civil, la valeur du droit viager au logement permet de réduire le montant des droits successoraux du par le conjoint survivant, c'est-à-dire le montant des impôts à payer au titre de la succession.

En effet, la valeur fiscale du droit viager au logement est résiduelle vis-à-vis de l'administration fiscale par rapport à celle d'un usufruit.

Enfin, il convient de garder en mémoire que le conjoint survivant peut aussi décider de bénéficier de son droit viager au logement sous forme de rente ou en capital ou de le convertir ainsi tant que la succession n'est pas clôturée.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés