



LA PROTECTION DU LOGEMENT CONJUGAL AU DECES...

publié le 11/05/2012, vu 5066 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Le logement conjugal bénéficie d'un régime de protection, particulièrement pour le conjoint survivant.

I-La jouissance temporaire du logement et du mobilier durant une année : un droit d'ordre public

Donc sans avoir à en faire la demande, un droit automatique.

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."

Si, au moment du décès, le conjoint survivant occupe, à titre de résidence principale, un logement appartenant aux époux, ce logement et le mobilier lui est attribué gratuitement pendant une période d'un an.

S'agissant d'un avantage matrimonial, cette occupation gratuite n'est pas soumise aux droits de succession.

Soit le logement est loué, soit il appartient au défunt ou à l'indivision.

A) le remboursement des loyers par prélèvement sur la succession (hors charges)

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.

B) Le droit d'occupation temporaire si le logement familial est possédé en indivision par le défunt seul ou avec des tiers.

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

Si le logement occupé à titre d'habitation principale était détenu entièrement par le défunt, seul ou par le défunt et le conjoint survivant, ce dernier pourra l'occuper à titre gratuit,

II- L'option pour un droit d'usage et d'habitation viager au-delà d'une année , (jusqu'au décès du conjoint) qui occupait le bien à l'époque du décès.

A) L'option du droit d'usage

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, il peut donc l'occuper jusqu'à son décès.

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.

2°- une option concevable sauf volonté contraire du défunt par testament ou en cas de propriété indivise du bien.

Dans deux situations le conjoint peut perdre ce droit.

-- par disposition testamentaire 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.**

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.

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