



Droit viager au logement

Par **Mechmech**, le **19/04/2021** à **23:16**

Bonjour,

Mon mari est décédé. J'ai le droit de continuer à habiter dans notre logement un an durant lequel je dois me décider soit de vendre le logement en donnant aux enfants à chacun sa part, soit opter pour un droit viager càd l'habiter jusqu'à mon décès. Dans ce cas, qu'en est-il des enfants ? est-ce que je dois les dédommager ? et est-ce que je peux vendre ou louer si je n'arrive plus à rester dans le logement après avoir opté pour le droit viager ?

Prière de m'éclairer là dessus.

Merci.

Par **janus2fr**, le **20/04/2021** à **08:13**

Bonjour,

[quote]

je dois me décider soit de vendre le logement en donnant aux enfants à chacun sa part,

[/quote]

Ce n'est pas tout à fait cela. Si vous êtes propriétaire indivise avec vos enfants, vous ne pouvez pas décider seule de vendre, c'est une décision que doivent prendre tous les propriétaires.

[quote]

Dans ce cas, qu'en est-il des enfants ? est-ce que je dois les dédommager ?

[/quote]

Non, voir code civil article 765 :

[quote]

Article 765

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.

[/quote]

[quote]
et est-ce que je peux vendre ou louer si je n'arrive plus à rester dans le logement après avoir opté pour le droit viager ?

[/quote]
Pour vendre, même remarque que précédemment.

La location est possible, voir code civil article 764 :

[quote]

Article 764

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.

Ces droits d'habitation et d'usage s'exercent dans les conditions prévues aux articles [627](#), [631](#), [634](#) et [635](#).

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.

Par dérogation aux articles 631 et 634, lorsque la situation du conjoint fait que le logement grevé du droit d'habitation n'est plus adapté à ses besoins, le conjoint ou son représentant peut le louer à usage autre que commercial ou agricole afin de dégager les ressources nécessaires à de nouvelles conditions d'hébergement.

[/quote]