



# L'époux survivant peut-il occuper 1 an le logement indivis d'avant la loi 2006

Par **Viony**, le **21/08/2019** à **23:43**

Madame, Monsieur, bonjour,

Merci d'avance pour les réponses éclairées que vous m'apporterez.

Historique de ma situation :

Je suis née en 1954.

Ma mère, divorcée de mon père en 1964, se remarie avec lui en 1980, sous le régime de la séparation de biens.

En 1980, elle signe aussi un acte de donation au profit de mon père, lui léguant, si elle venait à décéder, l'universalité de ses biens avec réduction à la plus forte quotité disponible entre époux.

En 1983, elle achète, en son nom propre, un terrain et y fait construire leur résidence principale.

Elle décède en 1988, me laissant, en tant que fille unique, seule héritière, sous réserve des droits revenant à mon père selon la donation.

Mon père opte pour le quart en pleine propriété et les trois-quarts en usufruit.

En 1999, il se marie avec Mme K., sous le régime de la séparation de biens.

Dans la foulée, ils signent une donation au dernier vivant, de l'universalité de leurs biens, meubles et immeubles, et qui porte sur la plus forte quotité disponible entre époux.

Mais, en 2016, mon père enregistre devant notaires, en office, un testament authentique par lequel il déshérite Mme K. en ces termes :

« - Je révoque toutes dispositions antérieures, y compris toute donation entre époux.

- Je prive mon conjoint de tout droit dans ma succession y compris le droit viager sur le bien constituant ma résidence principale et son mobilier. »

Mon père décède ce 14 Juillet 2019.

À l'ouverture du testament, le notaire indique à Mme K. qu'elle n'a plus aucun droit sur l'héritage, mais qu'elle dispose du droit d'occuper gratuitement le logement principal, pendant un an, au titre de l'article 763 du Code Civil.

Mes questions :

1/ Mme K. dispose-t-elle effectivement du droit légal d'occuper la maison pendant un an ?

J'ai lu la jurisprudence suivante, qui décrète le contraire. Selon elle il semble que Mme K. ne peut bénéficier des droits conférés au conjoint survivant par les articles 763 et 764 du code civil dans leur rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000024731014>

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du mercredi 26 octobre 2011

N° de pourvoi: 09-72693

attendu que la cour d'appel a constaté que l'immeuble dans lequel les époux avaient leur habitation au moment du décès de Georges X... ne dépendait pas totalement de la succession de celui-ci puisqu'il était indivis entre lui et sa fille à la suite de la dissolution de la communauté ayant existé avec sa première épouse, de la succession de celle-ci, décédée le 27 octobre 1985, et de la succession de son fils né de ce premier mariage, décédé le 2 juillet 1987, sans autres héritiers que son père et sa soeur, Mme X... ; qu'elle en a exactement déduit que Mme Z... ne bénéficiait pas des droits conférés au conjoint survivant par les articles 763 et 764 du code civil dans leur rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, applicable en la cause ; que le moyen n'est donc pas fondé ;

2/ Si Mme K. , bien que déshéritée, dispose du droit annuel au logement :

- doit-elle payer une indemnité d'occupation ?
- doit-elle supporter ses charges ? Lesquelles ?

3/ En 2017, un mandat de protection future pour Mme K. a été signé en étude, par toutes les parties.

Il stipule que, si mon père venait à décéder, Mme K. devrait être mise sous protection juridique (tutelle ou curatelle) et placée en maison de retraite.

Si Mme K. a droit à l'occupation d'un an du logement mais, en cours d'année,

part en maison de retraite :

- Le droit d'occupation court-il jusqu'à la fin de l'année ?
- Si oui, qui paie les impôts et les frais inhérents à l'entretien de la maison vacante ?
- Puis-je vendre la maison ?

Dans l'attente de vos réponses, avec mes remerciements renouvelés, mes salutations distinguées,

V.B

Par **Visiteur**, le **24/08/2019** à **14:55**

Bonjour

1\_Ce droit au logement pendant une année a un caractère impératif, le conjoint ne peut donc pas en être privé par testament et, en tant qu'effet du mariage, il bénéficie au conjoint de plein droit.

2\_ Aucune redevance financière, ce que confirme la disposition qui dit que au cas où ce logement est loué, les loyers seront réglés par la succession pendant l'année qui suit le décès.

Pour aller plus loin, dans le cas d'un bien indivis occupé par le conjoint survivant, celui-ci est redevable d'une compensation financière (article 815-9). C'est donc la succession qui aura la charge de rembourser au conjoint survivant l'indemnité d'occupation due aux coïndivisaires pendant une année.

3\_Si le survivante bénéficiaire vient à quitter le logement, je pense que ce droit s'efface

Quant aux charges, l'esprit de l'article 763 penche pour la prise en charge sur la succession, mais personnellement, je pense qu'elles sont attachées à la notion d'occupant des lieux.

Par **Viony**, le **24/08/2019** à **20:50**

de Viony :

Bonsoir,

Je vous remercie beaucoup pour vos réponses. Je reviens vers vous pour quelques autres supplémentaires.

Je tiens d'abord à préciser quelques points afin de ne pas être méjugée.

Grâce aux travaux que, au début de leur relation, mon père a fait effectuer ou effectué lui-

même dans la propre maison de Mme K. (héritée d'un premier époux), celle-ci a conservé son bien et en tire deux loyers.

Ensuite, en 30 ans de vie commune avec mon père, ne participant que très peu aux frais du ménage, Mme K. qui n'ayant jamais travaillé ne touchait aucune retraite, a pu mettre de côté un pécule conséquent, estimé entre 300 000€ et 400 000€.

Donc, même déshéritée par mon père, Mme K. n'aurait aucun problème pour se loger en retournant dans sa propriété personnelle et surtout, pensions de réversion de mon père en sus, elle n'a aucun souci financier.

Contrairement à moi qui, si Mme K. bénéficie du droit temporaire au logement gratuit, me trouve, pendant un an, avec une retraite d'institutrice et des prêts en cours, contrainte à entretenir à mes frais la maison de 140m<sup>2</sup>, son jardin, sa piscine... et d'en payer les taxes foncières (3560€).

Ceci puisque je suis bloquée dans la vente de cette maison alors que je souhaite m'en séparer rapidement.

En effet, outre les frais inhérents à son entretien, d'une part la maison est trop chargée à mes yeux de souvenirs dramatiques (suicide de ma mère, décès de mon père dans mes bras), d'autre part elle ne peut me convenir pour y habiter moi-même car elle n'est pas adaptée à mon handicap (séquelles de poliomyélite à une jambe depuis l'âge de 2 ans).

D'où mes questions sur ce forum, surtout à la lecture de l'arrêt de la Cour de cassation - chambre civile 1 - Audience publique du mercredi 26 octobre 2011 - N° de pourvoi: 09-72693 <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000024731014>

Mais ai-je bien compris cet arrêt ?

Moi je pense y voir, dans mon contexte (= indivis d'avant 2006), que la conjointe survivante ne peut pas rester dans la maison.

Mon notaire, lui, y voit seulement une question de loyer.

Il m'a répondu en ces termes. « Concernant cette jurisprudence, elle concerne l'ancienne rédaction de l'article 763 du Code Civil, et l'article le précise parfaitement. Depuis la loi du 23 juin 2006, il a été ajouté un texte au second alinéa. La loi prévoit que si l'habitation était assurée au moyen... 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. Autrement dit, en qualité d'indivisaire de  $\frac{3}{4}$  de la maison, vous auriez droit à recevoir une indemnité, mais cette indemnité serait à la charge de la succession, c'est-à-dire à votre charge. Autrement dit vous êtes créancière et débitrice de la même somme. »

Tout cela me dépasse... Mais son avis et le vôtre me paraissent converger.

Quoi qu'il en soit, permettez-moi de reformuler ici mes questions :

1/ La loi de 2006 - article 763 du Code Civil - autorisant le conjoint survivant à occuper pendant un an l'habitation principale s'applique-t-elle alors que cette habitation était, depuis

1988, en indivision entre le parent décédé et son enfant d'un premier mariage ? Autrement dit, y a-t-il rétroactivité de cette loi ou bien, dans le contexte d'une indivision d'avant 2006, le conjoint survivant doit-il quitter le domicile ?

2/ Dans le cas où l'article 763 du Code Civil s'applique, le conjoint survivant qui part s'installer en maison familiale ou maison de retraite perd-il son droit d'occupation du logement ? Autrement dit, l'héritier peut-il vendre l'habitation principale dès lors que le conjoint survivant la quitte pour vivre en maison de retraite ?

Par sécurité, il me faudrait :

- des témoignages de personnes ayant vécu la même situation que la mienne. - ou d'avocat ayant déjà traité une affaire identique.

Avec des références d'articles de loi bien précises. Ou encore des arrêts concordants de cour de cassation.

3/ Enfin, si le conjoint survivant protégé par l'article 763, parti en maison de retraite, peut revenir à son gré dans l'habitation principale jusqu'à l'an révolu, qui ? (sur le temps où le logement reste vacant) prend en charge les abonnements aux différents organismes (eau, électricité, téléphone, assurance...)

Merci d'avance pour vos réponses

Bien à vous

Par **Visiteur**, le **25/08/2019** à **14:47**

Petite compensation, sachant que les droits prévus au 763 sont réputés effets directs du mariage et non droits successoraux, ils s'accompagnent d'un avantage fiscal et terme de succession (abattement 2% sur la valeur vénale).

Précision vis à vis des charges, voir cette réponse ministérielle.

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-42589QE.htm>

Par **Viony**, le **25/08/2019** à **15:59**

Grand merci à vous pour ces précisions, très précieuses.

Peut-être pourrez-vous m'en apporter d'autres sur ce qu'il advient du droit au logement de l'époux survivant en cas de départ anticipé en maison de retraite (et des charges en son absence, si éventuel retour)

À plus tard donc peut-être...

Bonne fin de dimanche.

Avec mes remerciements renouvelés,

V.