

Droit au logement, une protection pour le conjoint survivant

Même en l'absence de donation ou de testament, le veuf ou la veuve est assuré de pouvoir rester dans son logement. Explications.

Au décès de son époux, le conjoint survivant devient souvent usufruitier des biens du défunt. Qu'est-ce que cela signifie ?

Schématiquement, les attributs du droit de propriété sont la nue-propriété : le droit de vendre, de donner... et l'usufruit : le droit d'en user, c'est-à-dire de profiter du bien, d'en percevoir les fruits c'est-à-dire les revenus (loyers, dividendes...). On parlera de démembrement de la propriété d'un bien lorsqu'elle est répartie entre nu-propriétaire(s) et usufruitier(s).

Au premier décès dans un couple marié, il est fréquent que le conjoint survivant garde l'usufruit des biens de la succession. Le défunt peut lui avoir laissé ce choix dans une donation entre époux. S'il n'a rien prévu et que tous les enfants sont communs aux deux époux, c'est l'une des options proposée au veuf ou à la veuve, parmi lesquelles il choisira avec le conseil du notaire.

Si le conjoint devient usufruitier du logement, il pourra l'occuper, le mettre en location dans le cadre d'un bail d'habitation, le prêter... Il paiera l'entretien du bien, les charges et les impôts locaux, mais les gros travaux devront être financés par les nus-propriétaires.

Qu'est-ce que le droit temporaire au logement ?

Pendant l'année qui suit le décès, la loi prévoit que le conjoint survivant bénéficie d'un droit temporaire au logement, valable également pour les locataires.

Qu'appelle-t-on droit viager au logement ?

Passé le délai d'un an, si le logement était la propriété du couple, droit viager au logement permet au veuf ou à la veuve de continuer à occuper sa résidence principale, propriété d'autres héritiers, jusqu'à la fin de ses jours. Il peut également en utiliser le mobilier. Il aura les mêmes charges qu'un usufruitier. Le conjoint doit manifester sa volonté de bénéficier de ce droit dans l'année qui suit le décès, par exemple lors d'un rendez-vous chez le notaire avec les héritiers.

Si le logement était loué par le couple, le conjoint a le droit de rester dans les lieux à vie, même si le bail avait été conclu au seul nom du défunt.

Ce droit compte-t-il dans la part d'héritage du conjoint survivant ?

Oui. Le droit viager au logement vaut 60 % de la valeur de l'usufruit, elle-même calculée en fonction de la valeur du bien et selon l'âge du conjoint survivant lorsqu'il reçoit le bien. Si cette valeur excède sa part dans la succession, le conjoint n'a pas à dédommager les héritiers.

Les partenaires de Pacs ont-ils les mêmes droits au logement que les époux ?

Les personnes liées par un Pacs ont le droit de vivre dans le logement pendant l'année qui suit le décès du partenaire, mais ne bénéficient pas d'un droit viager. Les « pacésés » n'héritent pas l'un de l'autre en l'absence de testament : ils doivent impérativement anticiper, alors que les couples mariés bénéficient d'une protection inscrite dans la loi. Quel que soit le type d'union, à tout âge, le conseil du notaire est essentiel pour protéger son conjoint en cas de décès. Alors, n'hésitez pas à prendre rendez-vous pour faire le point !



ACTUS

Dans la Lettre Conseils des notaires
Le prélèvement à la source modifie



La Lettre conseils des notaires
N°151 - OCTOBRE 2018

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE
Les nouvelles règles du crédit d'impôt

COPROPRIÉTÉ
Comprendre le fonctionnement des biens communs

1,38 million €
Prévisions de l'Agence Nationale pour le Logement (ANL) pour le premier trimestre 2018

+1,25 %
Hausse des loyers

les règles du crédit d'impôt. A quelques semaines de l'échéance, Conseils des notaires vous donne les clés pour être prêt !

L'étiquette énergie d'un bien immobilier joue sur son prix

La performance énergétique d'un bien immobilier, mesurée par un diagnostic spécifique, a un impact sur son prix. En 2017, selon les régions, les maisons de classe AB se sont vendues de 6 % à 14 % plus cher que celles de classe D, tandis que les logements plus énergivores subissent une forte décote.

[Note de conjoncture immobilière, octobre 2018](#)

Cachet de l'office