

Le sort du logement après le décès du conjoint

Un justiciable sur deux qui consulte un avocat le fait pour un problème de famille et 60 % du contentieux civil a trait à ce droit de plus en plus spécialisé.

Concernant le sort du logement après le décès du conjoint, il convient d'aborder la question des conflits de lois et de juridictions, selon que l'on évoque le domicile ou la résidence, de s'interroger sur le sort du logement après la rupture, de rappeler les mesures urgentes et les possibilités d'expulsion.

Après avoir rappelé que le logement a une valeur patrimoniale puisqu'il constitue souvent un bien négociable, mais aussi extra-patrimoniale lorsqu'il représente le cadre de vie, ce dernier peut être traité sous un triple aspect :

- Le droit d'obtenir un logement
- Le droit de le choisir librement
- Le droit de s'y maintenir

Après avoir exposé les dispositions relatives au droit au logement du conjoint survivant, seront évoqués plus rapidement, les droits du concubin ou des autres membres de la famille.

I.- Le droit au logement du conjoint survivant :

Ce droit au logement, étudié au regard de la dévolution successorale (A) puis à l'occasion du partage (B) a bénéficié d'importantes avancées grâce aux lois des 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

A.- La dévolution successorale :

Les dispositions actuelles accordent au conjoint survivant une triple faveur :

↳ Le droit d'acquérir le bail en cours

L'article 14 de la loi du 3 décembre 2001 devenu le 3^{ème} alinéa de l'article 1751 du Code Civil stipule qu'en cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant, co-titulaire du bail, dispose d'un droit exclusif sur celui-ci, sauf s'il y renonce expressément. Au décès de son compagnon, le conjoint survivant devient donc seul titulaire du bail à charge évidemment d'en respecter les termes.

↳ Un droit viager au logement

Aux termes des articles 764 et suivants du Code Civil, le conjoint survivant dispose jusqu'à son décès d'un droit d'usage et d'habitation sur le logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession.

Grâce à ce droit d'usage et d'habitation, le conjoint survivant peut ainsi se maintenir dans les lieux sous la condition toutefois :

- que le logement ait été occupé effectivement, à l'époque du décès, à titre d'habitation principale
- que l'immeuble ne dépende pas d'une SCI
- que l'immeuble, même en indivision, ne le soit pas avec un tiers

Le droit d'usage et d'habitation, qui n'est pas un usufruit, interdit normalement au conjoint survivant de donner le logement à bail.

Toutefois, le dernier alinéa de l'article 764 prévoit que si ce logement n'est plus adapté aux besoins du conjoint survivant, celui-ci peut le louer (autrement que par un bail commercial ou agricole) « *afin de dégager les ressources nécessaires à de nouvelles conditions d'hébergement* ».

Le droit viager du conjoint survivant n'est pas d'ordre public et il peut en être privé par la volonté contraire du défunt, à condition qu'elle se soit exprimée dans les conditions de l'article 971, c'est-à-dire par un testament authentique.

Enfin, le conjoint survivant dispose d'une année à compter du décès pour revendiquer son droit viager ou au contraire le décliner.

Attention : si le droit viager peut effectivement être considéré comme une faveur faite au conjoint survivant, elle n'est pas sans risque : le droit viager au logement est effectivement un droit héréditaire puisque l'article 764 parle du conjoint successible. Des conséquences fiscales y sont attachées qu'il convient de ne pas négliger.

↳ Un droit annuel au logement

Le conjoint survivant qui occupe un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession, a, de plein droit et pendant une année, la jouissance gratuite de ce logement ainsi que du mobilier qui le garnit.

Ce sont les dispositions de l'article 763 du Code Civil qui permettent au conjoint survivant d'obtenir de la succession le financement de son logement pendant une année à compter du décès.

Trois situations peuvent se présenter :

- Si l'immeuble dépend entièrement de la succession, le droit annuel se résume à une occupation gratuite du logement pendant un an
- S'il s'agit d'un immeuble loué : le conjoint survivant pourra prétendre à la prise en charge (ou au remboursement le cas échéant), par la succession, d'une année de loyer
- S'il s'agit d'un immeuble indivis entre la succession et un tiers : il appartiendra à la succession de prendre à sa charge l'indemnité d'occupation due aux co-propriétaires indivis pendant la même période d'une année.

Ce droit annuel au logement est d'ordre public. Il s'agit d'un droit de créance et non pas d'un droit héréditaire.

Dès lors, la dette de loyer ou l'indemnité d'occupation sont déductibles de la succession.

B.- Le partage :

La loi a aussi pour objet de protéger le conjoint survivant contre les conséquences du partage et ce au travers de deux dispositions : l'attribution préférentielle et le maintien dans l'indivision.

↳ Pour ce qui concerne l'attribution préférentielle, la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions a apporté deux innovations essentielles :

- Alors que l'article 832 du Code Civil conférait au conjoint survivant une simple possibilité de solliciter une attribution préférentielle par voie de partage, le nouvel article 831-3 issu de la loi du 23 juin 2006 précise que cette attribution préférentielle de la propriété du local et du mobilier le garnissant, est désormais de droit. Il suffira au conjoint survivant de la demander pour en obtenir le bénéfice.

Bien sûr, le texte continue de prévoir que l'attribution préférentielle se fait à charge de soulte s'il y a lieu mais le règlement de cette soulte peut constituer un obstacle au bénéfice de l'attribution préférentielle.

L'article 832-4 du Code issu de la loi du 23 juin 2006 a partiellement réglé le problème puisque l'attributaire peut désormais exiger de ses co-partageants des délais de paiement ; toutefois, ces délais ne pourront porter que sur une fraction de la soulte, égale au plus à la moitié et les délais ne pourront excéder 10 ans.

- Si le conjoint survivant se trouve en concours avec d'autres héritiers susceptibles de bénéficier d'une attribution préférentielle, la demande d'attribution est, à défaut d'accord amiable, portée devant le Tribunal qui se prononce en fonction des intérêts en présence (article 832-3).

Le bénéficiaire de l'attribution préférentielle désigné par la juridiction ne peut renoncer à son attribution que lorsque la valeur du bien, déterminée au jour de cette attribution, a augmenté de plus du quart au jour du partage.

- On rappellera que l'attribution préférentielle n'est pas possible lorsque le logement est détenu au travers d'une SCI

↳ Maintien dans l'indivision

Le conjoint survivant peut enfin solliciter le maintien dans l'indivision du local d'habitation, soit dans son intérêt propre s'il y a résidé à l'époque du décès, soit dans l'intérêt du ou des enfants mineurs.

Ce maintien dans l'indivision ne peut être prescrit que pour une durée de 5 ans mais il peut faire l'objet d'un renouvellement jusqu'à la majorité du plus jeune des descendants ou jusqu'au décès du conjoint survivant (Articles 822 et 823).

II.- Le droit au logement des membres de la famille :

La famille s'entend en l'occurrence dans sa version élargie. Les situations étant diverses, il y aura lieu, selon la nature du lien familial, de se reporter plus précisément au texte nouveau.

Le Professeur GRIMALDI ne s'y est pas attardé et je ne le ferai pas davantage.

L'exposé doit donc s'entendre comme un résumé non exhaustif des nouveautés en la matière que je vous suggère d'explorer plus avant si des questions se posent à vous.

A.- Droit au logement du partenaire survivant :

Le partenaire survivant ne se voit rien accorder par la loi nouvelle qui puisse faire penser à une quelconque vocation successorale.

C'est ainsi qu'il ne bénéficie pas du droit viager au logement dès lors qu'il s'agit d'un droit héréditaire. Par contre, il devient titulaire du bail sous la condition qu'il ait occupé le logement pendant au moins un an avant le décès de son compagnon et bénéficie également du droit annuel au logement, ce qui lui permettra d'y rester gratuitement pendant une année.

Le partenaire survivant ne peut pas profiter du maintien, même judiciaire, dans l'indivision.

Mais il peut solliciter l'attribution préférentielle, qui est de droit pour lui si le défunt l'a expressément prévu par testament et sous la condition que le partenaire survivant soit lui-même co-propiétaire du bien.

L'on peut donc aisément constater que, si la situation du partenaire survivant s'améliore, elle est loin de rejoindre la condition de conjoint survivant.

B.- Le droit au logement des autres membres de la famille :

Les autres membres de la famille, en particulier s'ils sont aussi héritiers, bénéficient du transfert du bail s'ils occupaient le logement depuis un an au moins. Ils peuvent solliciter l'attribution préférentielle et se trouver en concours avec le conjoint survivant. Par contre ils ne peuvent prétendre ni au droit au logement viager, ni au droit annuel, ni au maintien dans l'indivision.

Marie-Aude NUNGE
Avocat
Spécialiste en droit des personnes