

Le droit au logement du conjoint survivant

Droit temporaire ou droit viager, le conjoint survivant est assuré aujourd'hui de pouvoir rester dans son logement après la disparition de son époux, même en l'absence de donation ou de testament en sa faveur. Pendant un an à compter du décès, il a le droit de rester gratuitement dans la résidence principale et d'utiliser le mobilier qui s'y trouve, sans accomplir aucune formalité.

Après un an, à la condition d'en faire la demande dans l'année du décès, le conjoint peut bénéficier sa vie durant d'un droit d'usage et d'habitation sur le logement et le mobilier. Ce droit porte sur le logement appartenant aux deux époux ou au défunt seul, occupé à titre d'habitation principale par le conjoint survivant au moment du décès.

Fiscalement, seul le droit viager au logement est mentionné dans la déclaration de succession. Pour le calcul des droits de succession, il est fixé à 60% de la valeur de l'usufruit, lui-même déterminé selon l'âge du survivant, un an après le décès.

Sur le plan juridique, la valeur du droit au logement s'impute sur les droits successoraux du conjoint. Si elle est inférieure à ses droits, le conjoint peut compléter sa part sur les biens existants dans la succession, si elle les dépasse, l'excédent lui reste acquis, sans qu'il doive rien à la succession.

Si le couple était locataire, les loyers versés par le conjoint survivant doivent lui être remboursés par la succession pendant l'année suivant le décès. Le remboursement a lieu au fur et à mesure de l'acquiescement des loyers, en principe chaque mois. Dans la déclaration de succession, il est admis que le montant des loyers soit déduit de l'actif successoral.

À la différence du droit temporaire au logement, intangible, le droit viager au logement de son conjoint peut être, pour des raisons particulières, supprimé. Il faut alors le faire impérativement par testament. Attention, ce testament doit être authentique (et non olographe, c'est-à-dire écrit par le testateur) et reçu, soit par un notaire en présence de deux témoins, soit par deux notaires. Il est toujours révocable.

Le droit au logement peut aussi être aménagé. Cela peut s'avérer judicieux, notamment en cas de remariage, lorsque le conjoint survivant est beaucoup plus jeune que les héritiers, donc susceptible d'occuper le logement longtemps, empêchant ceux-ci d'en disposer. Le testament permet alors d'envisager des solutions moins pénalisantes pour les enfants, tout en préservant les droits du conjoint par des mesures adaptées : le droit au logement peut ainsi être limité dans le temps, par exemple à une durée de 10 ou 15 ans après le décès.

LE SAVIEZ VOUS ?

◆ **Changer de régime matrimonial**

Au cours du mariage, les époux mariés depuis plus de deux ans peuvent adopter un nouveau régime matrimonial, par exemple, le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au profit du conjoint survivant, pour lui transmettre toute la communauté sans droits de succession et sans que les enfants ne puissent rien réclamer, sauf s'ils ne sont pas issus des deux époux : dans ce cas, le survivant ne pourra pas recueillir plus de droits qu'en vertu d'une donation entre époux.

Le changement de régime matrimonial est établi par acte notarié, puis soumis par un avocat à l'homologation du tribunal qui veille au respect de l'intérêt de la famille. En général, il convient de prévoir un délai d'environ 6 mois à un an.

Jusqu'au 31 décembre 2005, certains aménagements bénéficient de mesures fiscales favorables

◆ **Promesse ou compromis de vente**

Le plus souvent, préalablement à la vente d'un bien immobilier, un avant-contrat est signé entre les parties. En général, il s'agit d'une promesse unilatérale de vente : le vendeur s'engage pendant un certain délai à réserver et à vendre le bien, ou d'un compromis de vente : les engagements du vendeur et de l'acheteur sont alors définitifs.

L'acheteur bénéficie d'un délai de sept jours avant de s'engager définitivement s'il n'est pas un professionnel de l'immobilier et si le bien est à usage d'habitation. On parle de délai de réflexion si l'acte est authentique et de délai de rétractation si l'acte est sous seing privé.

cachet de l'office