

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Quels sont les droits du conjoint sur le logement du défunt ?

Votre droit de rester dans le logement dépend de votre lien avec le défunt (mariage, Pacs ou union libre). Il dépend également du contrat qui vous lie à votre logement (location ou propriété). Selon votre situation, vous pourrez soit rester temporairement dans les lieux, soit habiter le logement à vie. L'occupation du logement peut aussi vous être interdite. Dans tous les cas, le droit de rester dans le logement est valable uniquement pour la résidence principale.

### Héritage : ordre et droits des héritiers

Vous pouvez rester dans le logement à vie.

Ce droit est valable quelque soit le contrat qui vous lie au logement (location ou propriété).

Toutefois, si votre époux était propriétaire en indivision avec d'autres personnes, votre droit d'occuper le logement sera temporaire.

Vous avez le droit de rester dans les lieux à vie, même si le bail a été conclu au seul nom de votre conjoint.

### À noter

S'il s'agit d'un logement social et que vous êtes étranger, vous devez avoir un titre de séjour.

Pendant l'année qui suit le décès, vous devrez payer les loyers. Toutefois, vous pourrez demander leur remboursement sur la succession.

**si vous viviez séparément au moment du décès**, vous bénéficiez du transfert du bail à votre nom. Pour cela, vous devez le demander au propriétaire. Toutefois, d'autres personnes peuvent demander le transfert du bail à leur nom (par exemple, un parent vivant avec le défunt depuis plus d'1 an). En cas de conflit, c'est le juge des contentieux de la protection qui décidera de l'attribution.

Vous avez le droit d'habiter dans le logement à vie après le décès de votre époux.

Si vous étiez propriétaires en indivision avec une ou plusieurs personnes, vous pouvez habiter dans le logement à vie après le décès de votre époux.

### Exemple

Vous bénéficiez de ce droit lorsque le logement appartenait pour moitié à vous et votre époux et pour moitié à vos enfants.

Vous avez le droit d'habiter dans le logement à vie après son décès.

Si votre époux défunt était propriétaire en indivision avec d'autres personnes, vous avez le droit d'habiter dans le logement pendant **1 an** après son décès.

### Exemple

Vous bénéficiez de ce droit lorsque le logement appartenait pour 1/3 à votre époux et pour 2/3 à ses frères.

### À noter

vous continuez de bénéficier du droit d'habiter dans le logement, même si vous vous remariez.

Votre droit d'habiter le logement est différent selon que vous étiez locataires ou propriétaires.

Vous bénéficiez d'un droit exclusif sur le bail dans l'un des cas suivants (les héritiers du défunt n'ont pas de droits sur le bail) :

Vous avez signé le bail tous les 2

L'un de vous 2 n'a pas signé le bail, mais vous avez conjointement demandé au bailleur d'en être cotitulaires

Toutefois, vous pouvez formellement renoncer au bail en donnant votre préavis ( congé ) au bailleur.

Vous bénéficiez du transfert du bail.

### À noter

S'il s'agit d'un logement social et que vous êtes étranger, vous devez avoir un titre de séjour.

Toutefois, d'autres proches (descendants, ascendants...) ont le droit de réclamer l'attribution du bail.

En cas de conflit, c'est le juge des contentieux de la protection qui décidera de l'attribution.

### À noter

Dans le cas d'un logement soumis à la loi de 1948, le propriétaire peut augmenter le montant du loyer de 50 % .

Vous pouvez habiter dans le logement pendant **1 an** après le décès sauf si le défunt vous a privé de ce droit dans un testament.

Vous pouvez également bénéficier de l'attribution préférentielle du logement dans l'un des cas suivants :

Le défunt l'avait prévu dans un testament

Vous le demandez au notaire au moment du partage des biens et en versant une solde

Vous pouvez habiter dans le logement pendant **1 an** après le décès, sauf si le défunt a prévu le contraire dans un testament.

Si vous viviez en union libre (ou concubinage) avec le défunt, votre droit d'habiter le logement est différent selon que vous étiez locataires ou propriétaires.

Vous avez le droit exclusif sur le bail. Vous pouvez donc rester dans les lieux.

Vous bénéficiez du transfert de bail si les **2 conditions suivantes** sont réunies :

Vous viviez avec le défunt depuis au moins 1 an avant le décès

Le concubinage était notoire (relations continues, stables et connues)

La preuve de ce concubinage peut se faire par tout moyen : attestation des proches, factures, certificat de vie commune, etc.

Si votre concubinage a duré moins d'1 an, vous devrez obtenir l'accord du bailleur et signer un nouveau bail.

Vous bénéficiez du transfert de bail si le concubinage était notoire (relations continues, stables et connues). Vous devez notamment vivre plus d'1 an avec votre concubin. La preuve de ce concubinage peut se faire par tout moyen : attestation des proches, factures, certificat de vie commune, etc.

Si vous êtes étranger, vous devez avoir un titre de séjour.

Dans le cas d'un logement soumis à la loi de 1948, **vous ne pouvez pas rester dans les lieux**

Toutefois, si vous êtes en situation de handicap et que vous pouvez prouver le concubinage, vous avez le droit de rester dans le logement.

Si vous étiez propriétaires en indivision, vous n'avez pas de droit à rester dans le logement.

En effet, lorsqu'un concubin décède, sa part revient à ses héritiers. Ces derniers peuvent décider de vendre le logement lors du partage.

Toutefois, si vous avez des enfants mineurs en commun, vous pouvez demander au tribunal judiciaire le maintien de l'indivision.

#### Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Le défunt peut également avoir prévu à l'avance de maintenir dans les lieux son concubin dans l'un des cas suivants :

En léguant sa part à l'autre dans un testament

En prévoyant une clause de rachat dans une convention d'indivision. Il s'agit d'une clause qui prévoit qu'en cas de décès d'un concubin, l'autre pourra acquérir sa part en priorité.

Vous n'avez pas de droit à rester dans le logement. Les héritiers de votre concubin peuvent vous obliger à quitter le logement.

Pour vous permettre de rester dans les lieux, votre concubin peut toutefois avoir prévu à l'avance de vous léguer l'usufruit du logement dans un testament.

#### À savoir

vous pouvez également avoir acheté votre logement par le biais d'une société civile immobilière (SCI). Dans ce cas, les statuts de la SCI peuvent prévoir le maintien dans le logement.

#### Questions – Réponses

- Couple marié locataire de son logement : quelles sont les règles ?
- Couple pacsé locataire de son logement : quelles sont les règles ?
- Concubins locataires de leur logement : quelles sont les règles ?
- Décès du partenaire de Pacs : quelles sont les règles de succession ?

#### Toutes les questions réponses

#### Et aussi...

- Héritage : ordre et droits des héritiers
- Règlement d'une succession
- Testament

#### Où s'informer ?

- Notaire
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

#### Comment faire si...

J'organise ma succession

Un proche est décédé

#### Et aussi...



- Héritage : ordre et droits des héritiers
- Règlement d'une succession
- Testament

#### Textes de référence

- Code civil : article 1751  
Cotitularité du bail
- Code civil : articles 763 à 766  
Droit au logement temporaire du conjoint
- Code civil : articles 831 à 834  
Attributions préférentielles
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 14  
Transfert du bail en cas décès
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 40  
Transfert du bail en cas de décès (logement social)
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 5  
Maintien dans les lieux (location dite "loi de 48")



URL de la page : <https://www.luberonmontsdevaucluse.fr/service-public/particuliers/?xml=F1725>