



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

Vérfié le 08 avril 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

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 \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159) ou propriété).

Ainsi, 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* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1064>).

Vous étiez mariés

Si vous étiez **mariés** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N142>) avec le défunt, vous pouvez rester dans le logement à vie. Ce droit est valable quelque soit le contrat qui vous lie au logement ([location \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159) ou propriété). Toutefois, si votre époux était propriétaire en *indivision* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12717>) avec d'autres personnes, votre droit d'occuper le logement sera temporaire.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Vous étiez locataires

Si vous étiez locataires de votre logement, vous avez le droit de rester dans les lieux à vie, même si le bail a été conclu au seul nom de votre conjoint.

Pendant l'année qui suit le décès, vous devrez payer les loyers. Toutefois, vous pourrez demander leur remboursement sur la *succession* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N171>).

À noter : si vous viviez séparément au moment du décès, vous bénéficiez du transfert du bail à votre nom. En cas de conflit avec d'autres personnes demandant le transfert du bail (par exemple : un parent vivant avec le défunt depuis plus d'1 an), c'est le juge qui décidera l'attribution du logement.

Vous étiez propriétaires

Vous étiez les seuls propriétaires

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

Vous étiez propriétaires en indivision avec une ou plusieurs personnes

Si vous étiez propriétaires en *indivision* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12717>) 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 la moitié à vous et votre époux et pour la moitié à vos enfants.

Votre époux était seul propriétaire

Si votre époux était le seul propriétaire, vous avez le droit d'habiter dans le logement à vie après son décès.

Votre époux était propriétaire en indivision avec d'autres personnes

Si votre époux défunt était propriétaire en *indivision* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12717>) 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.

Vous étiez pacsés

Si vous étiez **pacsé** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N144>) avec le défunt, votre droit d'habiter le logement est différent selon que vous étiez **locataires** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159>) ou propriétaires.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Vous étiez locataires

Vous êtes cotitulaires du bail

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

- si les 2 partenaires avaient signé le bail,
- ou si l'un des partenaires de Pacs n'avait pas signé le bail, mais que les 2 partenaires avaient conjointement demandé au bailleur d'en être cotitulaires.

Toutefois, vous pouvez formellement renoncer au bail.

Seul le défunt est titulaire du bail

Vous bénéficiez du transfert du bail. Toutefois, d'autres proches (*descendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>), *ascendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>), ...) ont le droit de réclamer l'attribution du bail. En cas de conflit, il revient au juge des contentieux de la protection de décider.

Vous étiez propriétaires

Vous étiez propriétaires en indivision

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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F770>).

Vous pouvez également bénéficier de **l'attribution préférentielle** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R16209>) du logement :

- si le défunt l'avait prévu dans un testament
- ou en le demandant au notaire au moment du partage des biens et en versant une **soulte** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1038>).

Votre partenaire était seul propriétaire

Vous pouvez habiter dans le logement pendant 1 an après le décès, sauf si le défunt a prévu le contraire dans un **testament** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F770>).

Vous étiez en union libre

Si vous viviez en **union libre** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N143>) (ou **concubinage**) avec le défunt, votre droit d'habiter le logement est différent selon que vous étiez **locataires** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159>) ou propriétaires.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Vous étiez locataires

Le bail a été signé par vous 2

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

Bail signé par le défunt

Cas général

Vous bénéficiez du transfert de bail si :

- vous viviez avec le défunt depuis au moins 1 an avant le décès
- et que 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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1433>), etc.

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

Logement social

Vous bénéficiez du transfert de bail si 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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1433>), etc.

Logement régi par la loi de 1948

Dans le cas d'un **logement soumis à la loi de 1948** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>), vous ne pouvez pas rester dans les lieux, sauf si vous êtes en situation de handicap et que vous pouvez prouver le concubinage.

Vous étiez propriétaires

Vous étiez propriétaires en indivision

Si vous étiez propriétaires en **indivision** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12717>), 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 juge le maintien de l'indivision.

Vous pouvez également avoir prévu à l'avance de maintenir dans les lieux chaque concubin :

- soit en léguant sa part à l'autre dans un **testament** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F770>),

- soit 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.

Votre concubin était le seul propriétaire

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* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44557>) du logement dans un *testament* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F770>).

➡ **À savoir** : vous pouvez également avoir acheté votre logement par le biais d'une **société civile immobilière (SCI)** (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/votre-situation/union-libre/>). Dans ce cas, les statuts de la SCI peuvent prévoir le maintien dans le logement.

Textes de référence

- Code civil : **article 1751** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443079&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443079&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Cotitularité du bail
- Code civil : **articles 763 à 766** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006431113&idSectionTA=LEGISCTA000006165519&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=vig) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006431113&idSectionTA=LEGISCTA000006165519&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=vig>)
Droit au logement temporaire du conjoint
- Code civil : **articles 831 à 834** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006181794&cidTexte=LEGITEXT000006070721&) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006181794&cidTexte=LEGITEXT000006070721&>)
Attributions préférentielles
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : **article 14** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475109&cidTexte=JORFTEXT00000509310) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475109&cidTexte=JORFTEXT00000509310>)
Transfert du bail en cas de décès
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : **article 40** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI0000020459174&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI0000020459174&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Transfert du bail en cas de décès (logement social)
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : **article 5** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006462951&cidTexte=LEGITEXT000006068038) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006462951&cidTexte=LEGITEXT000006068038>)
Maintien dans les lieux (location dite "loi de 48")

COMMENT FAIRE SI...

- J'organise ma succession (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17649>)
- Je dois faire face au décès d'un proche (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16507>)

Tous les Comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si/>)