

Notaires & Associés

— SÉNIS DEPUIS 1581 —





05
Juin
2020

Fiches pratiques

Quelle protection lorsque l'on vit chez son conjoint ?

Lorsque l'un des concubins, propriétaire du logement, décède, le survivant peut-il se maintenir dans les lieux ?

L'union libre n'apporte aucune protection au concubin survivant. En cas de décès, celui-ci n'a pas de droit au maintien dans les lieux et peut se retrouver dans une situation précaire. Il est possible de protéger son concubin par un testament, mais il faut que les droits des héritiers dans la succession soient maintenus : il faudra donc les désintéresser le cas échéant. La fiscalité est prohibitive car les droits de succession prévus entre personnes étrangères l'une à l'autre s'appliquent, soit 60 %.

Quelle sera la situation du partenaire de pacs en cas de décès ?

Elle est plus favorable du point de vue fiscal. Si l'un des pacsés hérite de son partenaire, il est exonéré de droits de succession. Attention, pour cela un testament est nécessaire. En présence d'héritiers légaux, il faudra là aussi qu'ils touchent leur part dans la succession. Le partenaire de pacs peut rester dans les lieux pendant l'année qui suit le décès. Ce droit temporaire au logement est gratuit, il n'a pas à dédommager la succession.

Et si le défunt (concubin ou pacsé) était locataire ?

Le concubin pourra généralement se maintenir dans les lieux si le défunt était locataire, s'il peut s'acquitter des loyers. S'il peut prouver la cohabitation et le maintien de relations stables et continues avec le défunt depuis plus d'un an, il peut prétendre au transfert du bail. En cas de relation plus récente, il faudra proposer au propriétaire de signer un nouveau contrat de bail. Dans le cas d'un logement social, la condition de durée n'est pas exigée, et le bail peut se poursuivre au nom du survivant, sans conditions de ressources. Le partenaire de pacs bénéficie lui aussi du transfert de bail, quelle que soit la durée de la cohabitation. Autre avantage, les loyers sont pris en charge par la succession l'année suivant le décès.

Est-on mieux protégé par le mariage ?

Oui, incontestablement ! Le mariage offre une protection maximale. Le conjoint bénéficie d'une exonération de droits de succession et du droit temporaire au logement que le partenaire de pacs. S'y ajoute un droit viager au logement qui lui permet, s'il le demande dans l'année suivant le décès, de demeurer dans le logement jusqu'à la fin de ses jours. Par ailleurs, une donation entre époux peut être consentie. Elle peut permettre au survivant de recueillir une part en propriété plus importante, ou de bénéficier de l'usufruit de la succession... des solutions à étudier au cas par cas, selon sa situation personnelle. En cas de location, le survivant bénéficie d'un droit sur le bail ; à la différence du partenaire de pacs, ce droit ne peut pas lui être disputé par d'autres proches.

Quelle que soit la situation de couple, la protection du logement du survivant est cruciale si le logement n'est pas commun. Il est impératif de prendre conseil auprès de son notaire !

Source : La lettre de mon notaire