

Ninon CHARDAC

*La protection du logement du
conjoint survivant*

Sous la direction de Madame le Professeur Annie Chamoulaud-Trapiers



**Université de Limoges
Master II Droit privé et Droit Européen des Droits de l'Homme
Année Universitaire 2024-2025**

ABRÉVIATIONS UTILISÉES

anc. art.	Ancien article
art.	Article
<i>Bull. civ.</i>	<i>Bulletin des arrêts des chambres civiles de la Cour de cassation</i>
CA	Cour d'appel
Cass.	Cour de cassation
Cass. civ.	Arrêt de chambre civile de la Cour de cassation
Ch.	Chambre
Déc.	Décembre
éd	Édition
FCDDV	Fichier central des dernières volontés
Fév.	Février
Janv.	Janvier
JOAN	Journal Officiel de l'Assemblée Nationale
<i>JCP G</i>	<i>Jurisclasseur périodique (La semaine juridique), édition générale</i>
<i>JCP N</i>	<i>Jurisclasseur périodique (La semaine juridique), édition notariale</i>
Juill.	Juillet
Me	Maître
Nov.	Novembre

n° :	Numéro
obs.	Observations
Oct.	Octobre
<i>op. cit.</i>	<i>Opus citatum</i> (ouvrage déjà cité)
p.	Page
Req.	Requête
<i>RTD civ.</i>	<i>Revue trimestrielle de droit civil</i>
s.	Suivants
SCI	Société civile immobilière
Sept.	Septembre
TJ	Tribunal judiciaire

SOMMAIRE

INTRODUCTION

PREMIERE PARTIE - L'organisation d'un droit à maintenance du conjoint survivant par le droit successoral

Chapitre 1 - La protection légale du logement du conjoint survivant

Section 1 - Les droits au logement du conjoint survivant

Section 2 - L'attribution préférentielle du logement

Chapitre 2 - La protection du logement du conjoint survivant par des libéralités

Section 1- L'institution contractuelle entre époux : une protection spécifique du logement du conjoint survivant

Section 2 - Les autres cas d'aménagement des libéralités au service de la protection du logement du conjoint survivant

SECONDE PARTIE - Les mécanismes extérieurs de protection du logement du conjoint survivant

Chapitre 1 - Les stratégies matrimoniales aux fins de protection du logement du conjoint survivant

Section 1 - Les clauses liées à la composition de la communauté

Section 2 - Les clauses liées à la liquidation et au partage de la communauté

Chapitre 2 - Les stratégies patrimoniales complémentaires aux fins de protection du logement du conjoint survivant

Section 1 - La tontine : une protection efficace du logement mais contraignante

Section 2 - La société civile immobilière comme outil juridique de protection du logement

Section 3 - L'aménagement conventionnel de l'acquisition en indivision du logement

Section 4 - L'assurance vie : une protection indirecte du logement du conjoint survivant

INTRODUCTION

Dans le but de finaliser mon master en Droit Privé et Droit Européen des Droits de l'Homme à l'Université de Limoges, j'ai pu effectuer un stage de quatre semaines au sein de la société civile professionnelle Debrosse et Rodier située à Boisseuil. Cette expérience m'a permis de découvrir concrètement le fonctionnement d'un office notarial et de m'y intégrer pleinement. J'ai eu l'opportunité d'être directement impliquée dans diverses tâches, tout en observant le travail des associés et de leurs collaborateurs. J'ai choisi d'effectuer ce stage en notariat, domaine dans lequel je souhaite poursuivre mes études en intégrant l'Institut National des Formations Notariales afin de préparer le Diplôme d'études supérieures de notariat.

L'étude est composée de deux notaires associés, accompagnés de collaborateurs, assistants, et stagiaires. L'organisation interne de l'étude repose sur la répartition des dossiers entre les différents intervenants. Les domaines d'intervention sont variés : droit immobilier, droit des successions, régimes matrimoniaux entre autres. Durant mon stage, j'ai pu constater le rôle fondamental du notaire dans la sécurisation des actes juridiques. Au cours des quatre semaines que j'ai passées au sein de l'étude, j'ai eu l'opportunité de participer à différentes missions ce qui m'a permis de mieux comprendre le quotidien d'un office notarial. J'ai pu effectuer de nombreuses formalités visant à obtenir les documents nécessaires à la rédaction des actes. J'ai également été amenée à rédiger différents types d'actes, tels que des actes de donation ou encore de notoriété. Enfin, j'ai pu être présente lors de plusieurs rendez-vous avec des clients, notamment dans le cadre de ventes immobilières. Cette immersion m'a permis de voir que le métier correspondait parfaitement à mes compétences personnelles, telles que la rigueur ou encore l'organisation.

Durant mon stage, j'ai été confrontée à plusieurs dossiers de successions qui m'ont particulièrement marquée par les enjeux humains et patrimoniaux qu'ils soulèvent. Parmi les questions traitées ressort celle du sort du logement du conjoint survivant. En effet, le conjoint survivant, après le décès de son époux, craint parfois de devoir quitter le domicile commun. Cette réalité m'a amenée à m'interroger sur les mécanismes juridiques permettant d'assurer la stabilité et la protection du logement du conjoint survivant. J'ai pu enrichir mes travaux d'exemples pratiques ou encore d'anecdotes partagées par les professionnels de l'étude.

Aujourd'hui, l'article 732 du Code civil définit le conjoint survivant comme le conjoint non divorcé, et contre lequel il n'existe aucun jugement de séparation de corps ayant force de chose jugée. Ce conjoint, à la mort de son époux, se trouve dans une situation de vulnérabilité particulière. Il a alors besoin d'une protection accrue, notamment en ce qui concerne son logement. Cette notion est définie par le Trésor de la Langue Française comme « tout local à usage d'habitation ».

La question de la protection du conjoint survivant et de son logement est relativement ancienne. À Rome, les époux ne sont pas héritiers l'un de l'autre. Le conjoint survivant occupe une place résiduelle puisqu'il n'est appelé qu'à défaut d'héritiers jusqu'au septième degré. Concernant les libéralités, le droit romain réprovoe les donations entre époux et la liberté de tester est presque totale¹. Pendant le Bas-Empire, les donations *ante nuptias* se développent. L'empereur Justinien met également en place la donation *propter nuptias* qui permet de doubler la dot que la veuve récupère à la dissolution du mariage. À cela s'ajoutent les testaments qui sont autorisés.

Dans l'Ancien Droit, on retrouve une France scindée en deux. Dans les pays de coutumes est favorisé le régime matrimonial de communauté de meubles et acquêts proche de celui qu'on connaît aujourd'hui. La gestion de la communauté était dévolue au mari². Le conjoint survivant n'hérite toujours qu'en l'absence d'héritiers. S'agissant des libéralités, les testaments et donations entre époux sont prohibés. La veuve peut bénéficier d'un douaire en usufruit³ qui lui permet de conserver son train de vie, mais à sa mort les biens retournent dans la lignée du mari. Dans les pays de droit écrit, le mariage est fondé sur un régime dotal. La femme n'était propriétaire que des biens dotaux⁴ et des biens paraphernaux⁵. L'affrèrement permet aux époux de fusionner leurs patrimoines, et à défaut d'enfants, le conjoint survivant récupère la totalité du patrimoine⁶. Apparaissent également des communautés universelles que le conjoint survivant récupère à hauteur de la moitié au jour de la dissolution du mariage. Le conjoint survivant a également une vocation *ab intestat* résiduelle. La liberté testamentaire est presque totale, et la donation est très peu utilisée. À partir du XIIIe siècle, la pratique romaine est rétablie

¹ T. Leroux, *Les droits du conjoint survivant : bilan et perspectives*, sous la direction de F. Labelle et J. Houssier, p.9.

² A. Verrecchia, *Droit patrimonial de la famille*, Dalloz action, 2025-2026, §123.13.

³ C. Vernières, *Droit patrimonial de la famille*, Dalloz action, sous la direction de M. Grimaldi, 2025-2026, §232.12.

⁴ Les biens dotaux étaient indisponibles et soumis à une gestion limitée du mari.

⁵ Les biens paraphernaux étaient propres à l'épouse et soumis à sa gestion exclusive.

⁶ T. Leroux, *Les droits du conjoint survivant : bilan et perspectives*, *op. cit.*, p.12.

et la situation du conjoint survivant régresse. Sa protection repose essentiellement sur les donations et les testaments. Sa vocation successorale reste résiduelle car il est considéré, dans une certaine mesure, comme étranger à la famille qui est envisagée sous l'angle du lignage⁷.

Lors de la Révolution française, le conjoint survivant est privé de ses avantages. Il ne reste pour le protéger que les donations et testaments. Cette situation perdure dans le Code napoléonien et le conjoint survivant n'a qu'une vocation *ab intestat* en l'absence d'héritiers jusqu'au douzième degré. Le conjoint survivant gagne en 1891 un droit en usufruit qui ne cesse de devenir plus protecteur au fil des années⁸. Il obtient également une créance alimentaire contre la succession s'il se trouve dans le besoin⁹. En 1917, le conjoint survivant devient héritier en pleine propriété, en l'absence d'héritiers jusqu'au sixième degré¹⁰. À partir de 1957, le conjoint survivant prime sur les collatéraux ordinaires lorsqu'il est en concours avec eux. D'autres droits lui sont reconnus notamment la saisine successorale¹¹ ou encore la viduité¹².

Mais les travaux parlementaires de la loi de 2001¹³ mettent en avant la place réduite du conjoint survivant et peu adaptée aux évolutions de la société¹⁴. C'est pour cela que cette loi consacre un profond bouleversement, le conjoint survivant devient héritier réservataire de troisième rang, en l'absence de descendants et d'ascendants. Avec la loi de 2006¹⁵, il devient héritier réservataire de second rang en raison de la suppression de la réserve des ascendants. Aujourd'hui, sa vocation *ab intestat* est particulièrement protectrice. Dans le cas où il est en concours avec des descendants uniquement communs, la loi lui accorde une option entre le quart de la succession en pleine propriété, et la totalité en usufruit¹⁶. Si le conjoint survivant opte pour l'usufruit, sa protection résidentielle est assurée puisque l'usufruit porte sur la totalité des biens existant, y compris sur le logement. Cependant, lorsque le conjoint choisit le quart en pleine propriété, il est possible que la valeur du logement soit supérieure à la valeur de ce quart. Cette situation peut également se présenter lorsqu'il existe des enfants non communs puisque

⁷ J. Lemouland, *Famille*, répertoire de droit civil Dalloz, 2015, actualisé en 2025, §40.

⁸ T. Leroux, *Les droits du conjoint survivant : bilan et perspectives*, *op. cit.*, p.15-16.

⁹ Loi du 9 mars 1891.

¹⁰ Loi n°57-379 du 26 mars 1957 modifiant les articles 733, 753, 754, et 767 du code civil en ce qui concerne les successions collatérales.

¹¹ Ordonnance n°58-1307 du 23 déc. 1958 supprimant l'envoi en possession du conjoint survivant.

¹² Loi n°65-570 du 13 juillet 1965 réformant les régimes matrimoniaux, anc. art. 1481 abrogé en 2001.

¹³ Loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modifiant certaines dispositions de droit successoral.

¹⁴ A. Vidalies, rapport n°2910 fait au nom de la commission des lois, déposé le 1^{er} févr. 2001.

¹⁵ Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

¹⁶ B. Vareille, *Successions libéralités*, *op.cit.*, §23340.

le conjoint survivant n'a pas le choix et a droit uniquement au quart en pleine propriété¹⁷. Dans ce cas, certains mécanismes peuvent intervenir pour que le conjoint survivant puisse être maintenu dans son logement. Dans l'hypothèse où le conjoint survivant est en concours avec un ascendant privilégié unique, il a droit aux trois quarts de la succession et l'ascendant privilégié aura droit au quart restant. Lorsqu'il est en concours à la fois avec le père et la mère du défunt, ils ont chacun une vocation d'un quart de la succession et le conjoint survivant aura la moitié restante¹⁸. Enfin, dans les autres cas, c'est-à-dire quand le conjoint survivant est en concours avec des ascendants ordinaires ou des collatéraux, ordinaires ou privilégiés, il recueille l'intégralité de la succession, évinçant ainsi les autres membres de la famille¹⁹. L'article 753 du Code civil dispose en outre que lorsque des biens ont été reçus par le défunt de ses ascendants et que les pères et mères prédécèdent, ces biens sont dévolus pour moitié aux frères et sœurs du défunt ou à leurs descendants. L'autre moitié revient alors au conjoint survivant.

Ainsi, à travers l'évolution historique du statut du conjoint survivant et les multiples réformes du droit successoral, se dessine un objectif commun : renforcer la protection de ce dernier, en particulier son maintien dans le logement. Ce bien revêt une importance particulière, tant sur le plan patrimonial qu'affectif, et constitue un élément central de stabilité du conjoint survivant à la suite du décès. Cependant, malgré les avancées législatives, certaines situations peuvent encore fragiliser sa position.

Dès lors, il est intéressant de savoir ***dans quelle mesure peut-on assurer au conjoint survivant le maintien dans son logement après le décès de son époux ?***

La volonté croissante de protéger le conjoint survivant, en particulier son logement, repose sur une construction juridique complexe, mêlant droits légaux et dispositifs conventionnels, dont l'efficacité dépend de nombreux facteurs. La question du maintien du conjoint survivant dans son logement après le prédécès de son époux ne peut ainsi être envisagée sans explorer, d'une part, les mécanismes que le droit successoral consacre pour garantir cette sécurité (Première partie), et d'autre part, les stratégies extérieures au droit successoral qui peuvent être mises en œuvre pour la renforcer (Seconde partie).

¹⁷ B. Vareille, *Successions libéralités*, op.cit., §23315.

¹⁸ B. Vareille, *Successions libéralités*, mémento pratique, 2024, p.439, §23540.

¹⁹ C'est le cas lorsque le conjoint survivant est en concours avec les ascendants ordinaires, ou encore les collatéraux, ordinaires ou privilégiés. La présence d'un conjoint survivant les évince de la succession.

PREMIÈRE PARTIE - L'organisation d'un droit à maintenance du conjoint survivant par le droit successoral

À la mort de l'un des époux, la place du conjoint survivant devient centrale. Il ne s'agit pas seulement d'un moment de deuil, mais aussi d'un tournant entraînant de nombreuses conséquences juridiques et patrimoniales. Entre ce que la loi prévoit (Chapitre 1) et ce que les époux peuvent organiser eux-mêmes (Chapitre 2), plusieurs mécanismes permettent d'assurer la protection du logement du conjoint survivant.

Chapitre 1 - La protection légale du logement du conjoint survivant

Le décès d'un époux peut plonger le conjoint survivant dans une situation de précarité, notamment d'un point de vue matériel et résidentiel. Conscient de cette vulnérabilité, le législateur a mis en place plusieurs dispositifs visant à protéger le logement du conjoint survivant après le décès. Cette protection repose essentiellement sur deux mécanismes complémentaires : les droits au logement (Section 1) et l'attribution préférentielle (Section 2).

Section 1 - Les droits au logement du conjoint survivant

Le logement constitue un élément central du cadre de vie du conjoint survivant, et son maintien après le décès de l'époux est une préoccupation majeure. Pour répondre à cet enjeu, deux protections spécifiques existent. D'une part, un droit temporaire d'une durée d'un an (I), et d'autre part, un droit de plus longue durée : le droit viager au logement (II).

I- Le droit impératif temporaire au logement : une protection essentielle du logement du conjoint survivant

À la suite du décès de son époux, le conjoint survivant peut se retrouver confronté à une situation de vulnérabilité. Afin de garantir une certaine stabilité, le législateur lui accorde un droit temporaire au logement lui permettant de préserver son lieu de vie dans les mois suivant le décès²⁰. Si ce mécanisme, lui apporte un soutien économique non négligeable et de manière automatique et immédiate (A), cette protection demeure néanmoins partielle et temporaire (B).

²⁰ N. Levillain, M. Forgeard, *Liquidation des successions*, 5^e édition, Dalloz référence, 2021-2022, p.864 §131.141.

A- Un droit protecteur du logement du conjoint survivant

Le droit temporaire au logement prévu par l'article 763 du Code civil constitue l'un des mécanismes fondamentaux de protection du logement du conjoint survivant. À la suite du décès de son époux, le conjoint doit faire face non seulement au deuil, mais aussi aux conséquences matérielles de la succession, qui peuvent affecter directement son cadre de vie. Afin d'éviter qu'il ne se retrouve brutalement sans domicile, le législateur lui accorde, de plein droit et sans formalité, la jouissance gratuite du logement familial pendant un an²¹ (1). Cela permet au conjoint survivant de bénéficier d'une protection économique particulièrement efficace (2).

1- Une protection immédiate et automatique du logement du conjoint survivant

La loi prévoit divers cas de figure. D'abord, si le logement appartenait en propre au défunt, ou était détenu en indivision entre le défunt et le conjoint survivant, celui-ci peut continuer à l'occuper sans être inquiété par les héritiers, qui ne peuvent pas l'expulser avant la fin d'un délai d'un an. Si le logement était en indivision entre le défunt et un tiers, par exemple un frère, un parent, ou un ami de celui-ci, le conjoint survivant conserve son droit d'usage temporaire, bien que cette application fasse débat en cas d'indivision avec une personne morale. Si le couple était locataire, le loyer est pris en charge par la succession pendant un an, évitant ainsi au conjoint survivant toute charge financière supplémentaire liée au logement²². Par exemple, le *de cuius* laisse son conjoint et deux enfants. Le logement occupé par le conjoint survivant à titre d'habitation principale au jour du décès est un appartement loué pour 1 020 € par mois. Si le partage intervient plus d'un an après le décès, le droit temporaire au logement n'est inscrit au passif que si la créance du conjoint n'est pas éteinte, c'est-à-dire s'il n'a pas reçu de remboursement. Dans le cas contraire, si le partage intervient dans l'année du décès, il faut déterminer le montant que le conjoint survivant devra acquitter au titre du loyer entre le jour du décès et le jour de l'extinction du droit temporaire au logement et de le mettre au passif de la masse à partager. La créance du conjoint survivant est alors de $12 \times 1\,020 = 12\,240$ €²³.

De plus, le conjoint survivant bénéficie non seulement du logement, mais aussi des meubles meublants, ce qui renforce encore sa protection²⁴. L'idée est d'éviter une rupture brutale avec

²¹ E. Mallet, *Guide des successions*, sous la direction de S. Torricelli, édition 2023-2024, LexisNexis, p.40, §208.

²² M. Grimaldi, *Droit des successions*, 8^e édition, LexisNexis, 2020, p180, §218.

²³ N. Levillain, M. Forgeard, *Liquidation des successions*, *op. cit.*, p.64-65, §131.144-1.

²⁴ E. Mallet, *op. cit.*, *Guide des successions*, p.40, §208.

son environnement habituel et de lui permettre de continuer à vivre dans un espace familial, ce qui est particulièrement important dans un contexte de deuil.

L'un des aspects les plus protecteurs de ce droit réside dans son caractère *automatique*. Le droit temporaire au logement est un effet automatique du mariage²⁵ ce qui signifie que le conjoint survivant n'a pas besoin d'en faire la demande : il en bénéficie de plein droit, dès lors qu'il résidait dans le logement familial au moment du décès. Aucune formalité, aucune acceptation expresse ne sont requises, ce qui garantit une stabilité immédiate et préserve son lieu de vie sans interruption au moment du décès de son conjoint²⁶. Cette mesure est particulièrement protectrice car elle s'impose quel que soit le régime matrimonial du couple.

Ce droit est également *d'ordre public*²⁷, ce qui signifie que le *de cuius* ne peut pas priver son conjoint de cette protection, quelles que soient les dispositions testamentaires qu'il aurait pu prendre. Si le conjoint survivant renonce à la succession ou tarde à se manifester, son droit au logement est également préservé. Cette garantie évite qu'un retard dans le règlement de la succession ne mette le conjoint en difficulté.

Au cours de mon stage, j'ai pu constater que les héritiers étaient informés de l'existence de ce droit par le biais de l'acte de notoriété qui permet de déterminer les héritiers dans une succession. J'ai pu rédiger plusieurs de ces actes tout au long de mon intégration à l'étude.

Si la protection du logement du conjoint survivant se manifeste par le caractère automatique et immédiat du droit temporaire au logement, il est également crucial de souligner l'avantage économique qu'elle représente.

2- Une protection économique du logement du conjoint survivant

En plus de lui garantir un maintien dans les lieux, ce droit représente un avantage financier majeur. En effet, aucune contrepartie financière n'est exigée du conjoint survivant, ce qui signifie qu'il ne doit verser ni loyer ni indemnité d'occupation, quelle que soit la valeur du logement. Le droit temporaire au logement est une créance contre la succession, il est donc inscrit au passif successoral²⁸.

²⁵ P. Malaurie, C. Brenner, *droit des successions et des libéralités*, 11^e édition, Lextenso, 2024, §95.

²⁶ B. Beignier, S. Torricelli-Chrifi, *Libéralités et successions*, 5^e édition, Lextenso, 2020, p.293, §453.

²⁷ E. Mallet, *op. cit.*, *Guide des successions*, p.40, §209.

²⁸ N. Levillain, M. Forgeard, *Liquidation des successions*, *op. cit.*, p.80, §131.144. En ce sens : F. Bicheron, *Droit patrimonial de la famille*, 5^e édition, Dalloz action, 2025/2026, §233.34.

De plus, la succession prend en charge certains frais liés au logement, notamment les frais locatifs et les taxes foncières lorsqu'elles sont normalement dues par le propriétaire. Cette exonération permet au conjoint survivant de se concentrer sur la réorganisation de sa vie sans être accablé par des dépenses immédiates.

Enfin, ce mécanisme n'affecte pas la part successorale du conjoint survivant ce qui garantit donc le maintien dans son logement sans empiéter sur ses autres droits dans la succession.

Bien que le droit temporaire au logement offre une protection substantielle au conjoint survivant, cette sécurité n'est toutefois pas sans limites.

B- Une sécurité partielle et temporaire

La protection offerte par le droit temporaire au logement fait l'objet de restrictions prévues par le législateur, qui se traduisent, d'une part par des limites temporelles et financières (1), et d'autre part par l'exclusion de certains couples du dispositif (2).

1- Une protection limitée par des contraintes temporelles et financières

Le principal défaut de ce droit réside dans sa durée limitée à une seule année. À l'issue de cette période, le conjoint survivant n'a plus aucun droit ni titre de jouissance sur le logement, sauf s'il bénéficie d'une autre protection successorale (droit viager, usufruit, legs...)²⁹. Si aucune mesure complémentaire n'a été prévue, le conjoint survivant peut se retrouver contraint de quitter son domicile, même s'il est dans une situation de précarité ou dans l'impossibilité de retrouver un autre logement. Les héritiers, une fois le délai d'un an écoulé, peuvent exiger la restitution du logement et en disposer librement. De plus, bien que la jouissance du logement soit gratuite, toutes les charges ne sont pas couvertes³⁰. Le conjoint survivant doit continuer à assumer les frais liés à son confort personnel, tels que l'électricité, le gaz, l'eau ou encore l'abonnement téléphonique. Cette distinction entre charges réelles (prises en charge par la succession) et charges personnelles (à la charge du conjoint survivant) peut fragiliser les conjoints survivants ayant de faibles revenus³¹.

²⁹ W. Hanneycart-Weyth, G. Teillais, *Le Lamy patrimoine - expert*, 2024, §690-140.

³⁰ C. Vernières, *Droit patrimonial de la famille, op. cit.*, §233.35.

³¹ Sauvage F, *Le logement de la veuve, Droit & patrimoine*, 2003, n°111, note 48.

Une solution existe cependant : l'article 767 du Code civil prévoit que si le conjoint survivant est dans le besoin, il peut demander une pension alimentaire prélevée sur la succession³², et qui est d'ordre public. Celle-ci pourra permettre de financer le logement du conjoint survivant dont les besoins excèdent les ressources. Toutefois, cette demande est encadrée par un délai strict, elle doit être formulée dans l'année qui suit le décès, ou à compter du moment où les héritiers cessent de subvenir à ses besoins. De plus, si cette pension est supportée par tous les héritiers et en cas d'insuffisance par tous les légataires à titre particulier, le montant de cette pension dépend des ressources disponibles dans la succession et peut être limité si l'actif successoral est insuffisant³³.

Si les contraintes temporelles et financières limitent la protection offerte par l'article 763 du Code civil, il convient aussi de souligner que cette protection ne bénéficie pas à tous les couples.

2- Une exclusion des couples non mariés

Ce droit est exclusivement réservé aux couples mariés. Les *partenaires de PACS* ont certes été intégrés dans ce dispositif par la loi n°2006-728 du 23 juin 2006, mais leur droit temporaire au logement n'est pas d'ordre public, ce qui signifie que le défunt peut très bien les en priver par testament.

Quant aux *concubins*, ils ne bénéficient d'aucune protection légale en matière de logement après le décès de leur partenaire. Si le logement appartenait au *de cujus*, les héritiers peuvent immédiatement exiger le départ du concubin survivant, même si celui-ci y résidait depuis de nombreuses années. Cette exclusion pose un problème d'égalité et de protection, notamment dans les situations où les concubins avaient construit un projet de vie commun.

Si le droit temporaire permet au conjoint survivant de se maintenir gratuitement dans le logement familial pendant l'année suivant le décès, cette protection reste limitée dans le temps. Afin d'assurer une stabilité plus durable, la loi prévoit un second dispositif : le droit viager au logement, qui permet au conjoint survivant de continuer à occuper les lieux tout au long de sa vie, sous certaines conditions.

³² E. Mallet, *op. cit.*, *Guide des successions*, p.40, §213.

³³ R. Le Guidec, C. Lesbats, *Successions : dévolution*, Répertoire de droit civil Dalloz, 2022, actualisé en 2024, §.371.

II- Le droit viager au logement : une protection durable mais conditionnée du logement du conjoint survivant

Tout comme le droit temporaire au logement, le droit viager au logement constitue un mécanisme essentiel de protection du cadre de vie du conjoint survivant. La particularité de ce droit est qu'il offre une protection durable et effective de celui-ci (A) mais il est néanmoins soumis à des conditions et limitations (B).

A- Une garantie effective du maintien du logement du conjoint survivant sur le long terme

Le droit viager au logement constitue une avancée majeure en matière de protection du logement du conjoint survivant, instaurée par la loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001. Il lui permet de conserver à vie l'usage du logement qui constituait son habitation principale effective³⁴ au moment du décès du défunt, ainsi que du mobilier s'y trouvant³⁵. Ce droit succède au droit temporaire au logement d'un an prévu par l'article 763 du Code civil³⁶ et offre ainsi une protection de plus longue durée³⁷. En pratique, l'option pour l'usufruit universel étant la plus utilisée, ce droit n'aura d'intérêt que si le conjoint a des enfants non communs et ne dispose que de la pleine propriété du quart de la succession, et que ce quart ne lui permet pas de se voir attribuer le logement³⁸. Lors de mon stage à l'étude de Me Debrosse et de Me Rodier, j'ai constaté que ce mécanisme était peu utilisé pour les raisons mentionnées précédemment.

La protection qu'il offre se manifeste, d'une part, par la possibilité d'exercice tacite de ce droit (1), et d'autre part, par son adaptabilité aux conditions de vie du conjoint survivant (2).

1- Une possibilité d'option tacite du droit viager au logement

Contrairement au droit temporaire, le droit viager n'est pas accordé automatiquement. L'article 765-1 du Code civil précise que le conjoint survivant doit en faire la demande dans l'année suivant le décès. Lorsqu'un notaire est présent pour régler la succession, il pourra conseiller les parties et constater la volonté du conjoint survivant dans un acte. Cette nécessité de manifester sa volonté pourrait être considérée comme étant défavorable pour le conjoint survivant car s'il

³⁴ Cass. Civ. 1^{re}, 25 sept. 2013, n°12-21.569, publié au Bulletin 2013, n°191 : *La Gazette du Palais*, 2014, n°166-168, p.34, obs. S. Lerond ; *RTD Civ.*, 2013, n°4, p.874-875, obs. M. Grimaldi.

³⁵ M. Grimaldi, *Droit des successions*, *op. cit.*, p174, §209.

³⁶ P. Malaurie, C. Brenner, *op. cit.*, §96.

³⁷ M. Grimaldi, *Droit des successions*, *op. cit.*, p176, §212.

³⁸ Terré, Y. Lequette, S. Gaudemet, *Les successions Les libéralités*, 5^e édition, Lefebvre Dalloz, 2024, p.231, §211.

ne l'exprime pas, il est considéré comme y ayant renoncé tacitement. En outre, il semble que la renonciation à la succession par le conjoint survivant n'emporte pas la renonciation à se prévaloir du droit viager³⁹. Cependant, le texte est muet sur les formes que doit prendre cette manifestation de volonté. La Cour de cassation a donc rendu un arrêt en faveur du conjoint survivant le 13 février 2019 où elle a précisé que la demande de bénéficier du droit viager au logement pouvait être tacite⁴⁰ à condition qu'elle soit univoque. Les éléments la manifestant ne doivent pas pouvoir s'expliquer d'une autre manière⁴¹. Cela permet d'éviter la confusion entre droit viager et droit temporaire au logement pour lequel la volonté du conjoint survivant n'a pas à être manifestée.

Ainsi, la Cour de cassation a pu préciser qu'un conjoint survivant qui manifeste explicitement son intention de « conserver le logement », même sans mentionner expressément le droit viager, est présumé vouloir l'exercer. La manifestation de volonté semblait ici relative car elle n'avait pas expressément mentionné son droit viager mais elle avait précisé vouloir conserver le bien⁴². Toutefois, le simple maintien dans les lieux ne suffit pas. Il doit être accompagné d'un acte ou d'un comportement traduisant une volonté claire d'exercer ce droit⁴³. Mais le droit temporaire n'est valable que pour une durée d'un an donc ne pourrait-on pas considérer que passé ce délai, l'occupation des lieux vaut manifestation tacite de volonté d'exercer son droit viager ? La réponse est négative puisque le conjoint survivant ne dispose que d'un an pour manifester sa volonté de l'exercer. La simple occupation des lieux, équivoque pendant la première année, deviendrait alors univoque mais le délai pour exercer l'option serait dépassé.

En plus de la possibilité d'exercer ce droit de manière tacite, ce qui permet de faciliter son exercice, celui-ci présente la caractéristique de s'adapter aux besoins du conjoint en prenant différentes formes en fonction de sa situation physique mais également patrimoniale.

³⁹ V. Barabé-Bouchard, *Le Logement du conjoint survivant au bon vouloir des époux*, JCP N, 2018, n°42, p34-39.

⁴⁰ Cass. Civ. 1^{re}, 13 fév. 2019, n°18-10.171, publié au Bulletin 2019 : *JCP N*, 2020, n°7-8, p.31, obs. R. Le Guidec ; *RTD Civ*, n°1, 2020, p.167-169, obs. M. Grimaldi ; *La Gazette du Palais*, 2019, n°28, p.81, obs. Q. Guiguet-Schiélé ; *La Gazette du Palais*, 2019, n°24, p.68-69, obs. P. Gourdon ; *JCP N*, 2019, n°10, p.10, obs. D. Epailly.

⁴¹ A. Victoroff, Option tacite pour le droit viager au logement : une précision qui appelle à des précisions », *Gazette du Palais*, 2024, n°02 - p.29-31.

⁴² M. Musson, Droit Viager au logement : Manifestation de volonté tacite du conjoint survivant, *Les Cahiers Louis Josserand*, 2024, n°4.

⁴³ Cass. Civ. 2^e, 2 mars 2022, n°20-16.674, publié au Bulletin 2022 : *Droit et patrimoine*, 2022, n°330, p.74, obs. C. Blanchard ; *JCP N*, 2022, n°19, p35-37, obs. V. Lewski-Sicard ; *JCP N*, 2022, n°13, p.8, obs. A. Tani ; *RTD Civ*, 2022, n°2, p.439-440, obs. M. Grimaldi.

2- Un droit s'acclimatant aux besoins spécifiques du conjoint survivant

L'article 764 du Code civil prévoit une possibilité pour le conjoint survivant de mettre le logement en location dans le cas où il n'est plus adapté à ses besoins spécifiques, ou pour dégager des ressources pour faire face à de nouvelles conditions de logement. Cette possibilité n'est pas subordonnée à un agrément préalable des héritiers⁴⁴. Ainsi, cela permet d'apporter au conjoint survivant un logement qui sera en parfaite harmonie avec ses besoins, y compris s'il est trop âgé ou s'il est en situation de handicap par exemple⁴⁵. Le Code civil prévoit également dans son article 766 la possibilité de convertir ce droit viager en rente viagère ou en capital⁴⁶. Dans ce cas, il faudra qu'il y ait un accord entre le conjoint et les héritiers. Toutes ces possibilités traduisent une certaine souplesse dans l'exercice de ce droit. On y voit alors une protection particulière du conjoint survivant qui dispose de plusieurs possibilités en plus de celle de vivre dans le logement de l'époux prédécédé.

De plus, le remariage du conjoint survivant n'a pas d'incidence sur son droit viager au logement en raison de sa nature personnelle, il demeure la propriété exclusive du conjoint qui se remarie⁴⁷. Par conséquent, en application des articles 1526 et 1404 du Code civil, ce droit ne tombe pas dans la communauté universelle en cas de remariage sous ce régime matrimonial. Cela peut s'avérer favorable au conjoint survivant dans le cas où interviendrait une dissolution du régime matrimonial puisque le logement lui appartiendrait toujours dans sa totalité. De plus, l'article 632 du Code civil prévoit que « celui qui a un droit d'habitation dans une maison peut y demeurer avec sa famille » ce qui est particulièrement appréciable du point de vue du conjoint survivant qui aurait décidé de refaire sa vie après la mort de son époux.

En ce qui concerne les biens d'origine familiale, ils font l'objet d'une dévolution anormale. Cela signifie qu'au décès est créée une sorte d'indivision pour moitié entre les frères et sœurs d'une part, et le conjoint survivant d'autre part, à condition que les biens existent en nature dans la succession au moment du décès⁴⁸. Dans l'hypothèse où les frères et sœurs du défunt exerceraient leur droit de retour sur le logement, le droit viager du conjoint survivant leur serait

⁴⁴ R. Le Guidec, C. Lesbats, *Successions : dévolution*, op. cit., §.366.

⁴⁵ M. Grimaldi, *Droit des successions*, op. cit., p. 176, §212.

⁴⁶ M. Grimaldi, *Droit des successions*, op. cit., p.177, §213.

⁴⁷ N. Baillon-Wirtz, L. Taudin, V. Tandeau de Marsac, G. Teilliais, A. Galand, *Formulaires ProActa successions et libéralités*, 2022, §1. 125-5.

⁴⁸ S. Ferré-André, S. Berre, *Successions et libéralités*, 11^e édition, Hypercours, Lefebvre Dalloz, 2025, p.142, §227.

opposable. Ce serait alors la moitié indivise de l'immeuble occupé par le conjoint survivant qui leur reviendrait.

Bien que le droit viager au logement offre une protection durable, le rendant en apparence plus solide que le droit temporaire au logement, il s'accompagne de certaines restrictions qui limitent son efficacité.

B- Un cadre juridique strict limitant sa protection

Le mécanisme protecteur du conjoint survivant prévu à l'article 764 du Code civil revêt une nature successorale, ce qui a de lourdes répercussions sur les garanties découlant de son exercice (1). L'absence d'automaticité dans l'octroi de ce droit n'est également pas sans conséquences (2).

1- Une nature successorale

Le droit viager est un droit de nature successorale. En application du principe d'indivisibilité de l'option successorale, son exercice suppose que le conjoint survivant accepte l'héritage et en assume le passif⁴⁹, ce qui peut s'avérer défavorable en cas de dettes successorales importantes.

De plus, il s'agit d'un droit dans la succession et non pas contre la succession. Cela signifie qu'il ne s'ajoute pas aux droits légaux du conjoint survivant, il en fait partie⁵⁰ de sorte que ses droits légaux portent prioritairement sur son logement. C'est ce que mentionne l'article 765 du Code civil. Il s'impute donc sur la part successorale du conjoint survivant⁵¹. La valeur de ce droit est calculée selon les règles du Code général des impôts, qui fixe la valeur du droit d'usage et d'habitation à 60% de la valeur de l'usufruit. Par exemple, si le logement est évalué à 200 000 €, et que l'usufruit est fixé à 50% de cette valeur, soit 100 000 €, alors le droit viager sera évalué à 60 000 €. Cette valeur est ensuite comparée à la part successorale du conjoint survivant. Si la valeur du droit viager est inférieure à sa part successorale, il pourra bénéficier d'un complément sur les autres biens de la succession. Si elle est supérieure, il n'aura pas à rembourser la différence, ce qui peut empiéter sur les droits des autres héritiers. Il en résulte

⁴⁹ N. Levillain, M. Forgeard, *Liquidation des successions*, op. cit., p.63 §131.125, en ce sens ; S. Ferré-André, S. Berre, *Successions et libéralités*, op. cit., p.116, §197 ; Terré, Y. Lequette, S. Gaudemet, *Les successions Les libéralités*, op.cit., p.227, §209.

⁵⁰ N. Levillain, M. Forgeard, *Liquidation des successions*, op. cit., p.80, §132.101, en ce sens ; S. Ferré-André, S. Berre, *Successions et libéralités*, op. cit., p.120, §207 ; Terré, Y. Lequette, S. Gaudemet, *Les successions Les libéralités*, op. cit., p.227, §209.

⁵¹ M. Grimaldi, *Droit des successions*, op. cit., §213.

que le conjoint survivant ne peut pas bénéficier à la fois de sa part dans la succession et du droit d'usage et d'habitation du logement.

Ces contraintes, liées à la nature successorale du droit viager, s'ajoutent à celles découlant de son absence d'automatisme.

2- Un droit non automatique

L'application du droit viager au logement dépend de la nature du droit de propriété du bien concerné. Si le logement appartenait au défunt seul ou aux deux époux en indivision, le conjoint survivant bénéficie d'un droit d'usage et d'habitation. En revanche, comme le précise l'article 765-2 du Code civil, si le logement était loué, il ne dispose que d'un droit d'usage sur le mobilier. Il devra en principe conclure un nouveau bail avec le propriétaire. Enfin, si le bien est détenu en indivision avec un tiers autre que le conjoint survivant, par exemple un frère, un parent ou un tiers extérieur à la famille, alors le droit viager au logement est exclu.

Enfin, le droit viager au logement n'est pas d'ordre public⁵², ce qui signifie que le conjoint survivant peut en être privé par un testament authentique répondant aux conditions de l'article 911 du Code civil. Toutefois, un testament olographe léguant le logement aux enfants ne suffit pas à priver le conjoint survivant de ce droit⁵³. De plus, l'exhérédation peut n'être que partielle, le droit d'habitation peut par exemple être cantonné à une partie du logement supposé divisible. Le *de cujus* peut également priver son conjoint de louer le logement⁵⁴.

Si les droits au logement offrent une protection essentielle au conjoint survivant en lui permettant de conserver son lieu de vie, ils ne s'avèrent pas toujours suffisants pour répondre à ses besoins. Pour aller plus loin dans la préservation de ses intérêts, le mécanisme de l'attribution préférentielle permet, sous certaines conditions, de lui attribuer définitivement certains biens du défunt, notamment le logement.

⁵² M. Grimaldi, *Droit des successions, op. cit.*, §213.

⁵³ Cass. Civ. 1^{re}, 15 déc. 2010, n°09-68.076, publié au Bulletin 2010, I, n°269 : *JCP N*, 2012, n°21, p.29-30, obs. R. Le Guidec ; *La Gazette du Palais*, 2011, n°224-225, p.54-55, obs. J. Casey ; *JCP N*, 2011, n°22, p.29-32, obs. C. Lesbats.

⁵⁴ M. Grimaldi, *Droit des successions, op. cit.*, §213.

Section 2 - L'attribution préférentielle du logement

L'attribution préférentielle est un mécanisme juridique permettant à certains héritiers de se voir attribuer un bien spécifique en priorité sur les autres successeurs, notamment le logement, évitant ainsi le régime de l'indivision. Elle peut être utile dans le cas où le conjoint opte, ou est contraint de se voir attribuer le quart de la succession en pleine propriété, et que la valeur de ce quart lui permet d'obtenir le logement. Ce mécanisme vise à favoriser une certaine stabilité pour le conjoint survivant qui pourra préserver le logement ce qui semble protecteur pour celui-ci (I). Toutefois, cette possibilité n'est pas automatique et est soumise à un certain nombre de conditions (II).

I- Un mécanisme garant de la stabilité économique et familiale du conjoint survivant

L'attribution préférentielle est un dispositif destiné à la protection des héritiers, dont le conjoint survivant fait partie, en leur évitant les difficultés découlant du partage successoral (A). Par rapport aux autres héritiers, le conjoint survivant bénéficie de mesures spécifiques instaurées par le législateur. Elles permettent de sécuriser sa situation matérielle et de le maintenir dans son logement au décès de son époux, rendant sa protection encore plus forte (B).

A- Le maintien du logement du conjoint survivant par l'attribution préférentielle

L'article 831-2 du Code civil permet au conjoint survivant de demander l'attribution préférentielle de certains biens dont la loi dresse une liste limitative⁵⁵. Tous ceux qui n'y figurent pas ne sauraient faire l'objet d'une attribution préférentielle à l'un des copartageants quelles que soient les circonstances. S'agissant du logement⁵⁶, les héritiers et le conjoint uniquement peuvent en demander l'attribution préférentielle⁵⁷. La demande doit être formelle et motivée et doit expliquer les raisons pour lesquelles le bien, en l'espèce le logement, présente un intérêt particulier, voire une utilité majeure pour le demandeur. Cette attribution n'est pas gratuite, elle est déduite de la part successorale de l'héritier puisqu'elle a une nature successorale. Ainsi, si la valeur du logement excède la part du conjoint survivant dans l'héritage, celui-ci devra verser une soulte aux autres héritiers. Cette obligation peut poser

⁵⁵ Terré, Y. Lequette, S. Gaudemet, *Les successions Les libéralités*, op. cit., p.1088, §1144.

⁵⁶ C'est le cas pour le logement mais également pour les locaux professionnels, l'entreprise, ou les droits sociaux détenus par le défunt.

⁵⁷ Cass. Civ. 1^e, 3 avril 2002, n°00-10.211, publié au Bulletin 2002, n°107, p.83 : *JCP N*, 2003, n°1, p.16-17, R. obs. Le Guidec ; *JCP N*, 2002, n°48, p.1665-1666, obs. B. Grimonprez.

problème lorsque l'époux survivant ne dispose pas de liquidités suffisantes ou lorsque la valeur du bien est particulièrement élevée.

Conscient des obstacles financiers que peut représenter l'attribution préférentielle, le législateur a prévu plusieurs dispositifs d'assouplissement destinés à renforcer sa sécurité économique.

B- Des aménagements juridiques de l'attribution préférentielle renforçant la protection accordée à l'époux

Concernant la soulte, elle est payée en une fois lors du partage mais le conjoint survivant bénéficie d'une protection : il peut faire l'objet d'un échelonnement du paiement. La moitié de la soulte sera alors versée lors du partage et le reste peut être fractionné sur 10 ans.

De plus, la loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001 assure au conjoint survivant une protection particulière car il bénéficie d'une attribution préférentielle de plein droit sur la résidence principale et le mobilier qui la garnit⁵⁸. Cela signifie que sa demande est prioritaire face à celles des autres héritiers. Il dispose d'un délai d'un an à compter de l'ouverture de la succession pour formuler sa demande. Ce droit lui permet de conserver son logement sans être contraint d'entrer en indivision avec d'autres héritiers. La loi n°2015-177 du 16 février 2015 a élargi l'attribution préférentielle du conjoint survivant au droit au bail visant le local d'habitation mais également au véhicule du défunt si celui-ci est nécessaire à sa vie courante ou à l'exercice de sa profession⁵⁹. Cette extension vise particulièrement à protéger les conjoints survivants qui résident en milieu rural et qui ne bénéficient pas personnellement d'un véhicule leur permettant d'effectuer le trajet entre leur logement et le lieu où ils exercent leur activité professionnelle, ou encore les services indispensables comme les hôpitaux, supermarchés...

Même si l'attribution préférentielle, notamment celle accordée au conjoint constitue un mécanisme protecteur, elle ne peut être considérée comme un droit absolu. Son application demeure encadrée par des conditions légales et pratiques qui en limitent l'effectivité.

⁵⁸ Terré, Y. Lequette, S. Gaudemet, *Les successions Les libéralités*, op. cit., p.1102, §1149.

⁵⁹ Loi n°2015-177, 16 fév. 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures.

II- Un mécanisme limité par des conditions strictes

Bien que protectrice, l'attribution préférentielle n'est pas automatique et reste encadrée par de nombreuses conditions légales (A). Elle peut également être difficile à mettre en œuvre en raison de contraintes financières et procédurales, qui peuvent la rendre peu accessible en pratique (B).

A- Des conditions d'application restrictives

Plusieurs conditions doivent être remplies pour que l'attribution préférentielle puisse être mise en œuvre. D'abord, le conjoint doit en faire la demande, le juge ne peut pas attribuer un bien préférentiellement s'il n'y a pas eu de demande formelle⁶⁰.

De plus, le *de cuius* ne doit pas avoir réglé de son vivant la destination du logement par exemple en effectuant des libéralités⁶¹. En effet, l'attribution préférentielle a un caractère supplétif par rapport aux dispositions à cause de mort⁶². La jurisprudence est même allée plus loin en considérant que les héritiers ne peuvent pas réclamer l'attribution préférentielle lorsqu'une clause du testament du défunt est incompatible avec la possibilité d'une telle attribution⁶³. Enfin, l'attribution préférentielle n'est possible que si le bien fait partie de la masse partageable de la succession. Ces conditions restreignent donc fortement les possibilités d'en bénéficier, y compris pour le conjoint survivant s'il ne répond pas aux conditions mentionnées précédemment.

Même lorsque toutes les conditions légales sont remplies, l'attribution préférentielle peut se heurter à des difficultés pratiques. En effet, des obstacles financiers et juridiques peuvent dissuader le conjoint survivant d'en faire la demande ou en compliquer la mise en œuvre.

⁶⁰ Cass. Civ. 1^{re}, 3 fév. 2004, n°01-03.414, publié au Bulletin 2004, n°37, p.31.

⁶¹ Cass. Civ. 1^{re}, 14 fév. 1967, Bull. civ. N°65.

⁶² Terré, Y. Lequette, S. Gaudemet, *Les successions Les libéralités*, op. cit., p.1086, §1142.

⁶³ Cass. Civ. 1^{re}, 23 Janv. 2001, n°98-21.962.

B- Des obstacles susceptibles de dissuader le conjoint survivant

L'attribution préférentielle suppose un accord amiable entre les cohéritiers. À défaut d'accord, le demandeur de l'attribution préférentielle pourra saisir le tribunal judiciaire et le juge procédera à une analyse des intérêts de chaque héritier avant de se prononcer⁶⁴. Cela peut prolonger le règlement de la succession de plusieurs années en raison des délais judiciaires, et par conséquent dissuader le conjoint survivant d'en faire la demande. Il en va de même pour les frais de justice pouvant rendre la procédure coûteuse.

De plus, avant la loi n°2006-728 du 23 juin 2006, le conjoint survivant pouvait renoncer à son attribution préférentielle tant que le partage définitif n'était pas intervenu, même lorsque le droit à l'attribution préférentielle avait été consacré par une décision de justice revêtue de l'autorité de chose jugée⁶⁵. Cela lui accordait une certaine protection car en ce domaine, il est peu probable qu'un changement de volonté de la part du conjoint survivant puisse reposer sur un motif illégitime. Depuis la loi de 2006, cette possibilité est limitée puisqu'il ne peut y renoncer que si la valeur du bien a augmenté de plus d'un quart entre le jugement prononçant l'attribution et le partage définitif⁶⁶. Si ce n'est pas le cas, il pourra se retrouver avec un logement devenu inadapté à sa situation, ne pouvant plus renoncer à l'attribution préférentielle. Ces restrictions réduisent la flexibilité de ce mécanisme et peuvent dissuader un conjoint survivant d'en faire la demande.

Bien que la loi offre une base de protection au conjoint survivant, ces mécanismes ne constituent pas l'ensemble des possibilités offertes pour garantir sa sécurité résidentielle après la mort de son époux. C'est ainsi que la volonté du conjoint prédécédé prend une place importante dans la protection du logement du conjoint survivant.

⁶⁴ N. Dissaux, R. Loir, sous la direction de R. Ondo, *Le Lamy droit commercial – Expert*, 2024, §406.

⁶⁵ Cass. Civ. 1^{re}, 20 fév. 2001, n°99-12.649, publié au Bulletin 2001, n°38, p.24.

⁶⁶ C. Pégliion-Zika, Il ne faut pas confondre renonciation à la demande d'attribution préférentielle et renonciation à l'attribution préférentielle, *Revue juridique personnes et famille*, n°9, 1er sept. 2019.

Chapitre 2 - La protection du logement du conjoint survivant par des libéralités

Si la loi réserve d'office certains droits successoraux au conjoint survivant, notamment à travers l'attribution d'un usufruit sur la totalité de la succession ou d'une quotité en pleine propriété, il n'en demeure pas moins que ces droits peuvent être renforcés par la volonté du défunt, par le biais de libéralités. Ces dernières, qu'elles prennent la forme de donations entre vifs ou de testaments, permettent d'organiser en amont la transmission du patrimoine, tout en respectant les limites imposées par la réserve héréditaire. Le conjoint survivant peut cependant bénéficier d'une quotité disponible spéciale, prévue par l'article 1094-1 du Code civil, permettant de réduire la réserve héréditaire des enfants⁶⁷. Elle prend la forme d'une option à trois branches : la quotité disponible ordinaire, la totalité des droits en usufruit, et le quart en pleine propriété assorti des $\frac{3}{4}$ en usufruit⁶⁸. La libéralité consentie au conjoint survivant s'impute sur la quotité disponible spéciale et la libéralité en faveur de la personne autre que le conjoint survivant sur la quotité disponible ordinaire⁶⁹. La Cour de cassation a rendu un arrêt « Breuil »⁷⁰ qui consacre l'autonomie des deux quotités disponibles ce qui signifie qu'aucun des gratifiés ne peut recevoir plus que ce que sa QD autorise⁷¹.

Il existe également des libéralités spécifiques qui permettent de protéger le conjoint survivant. D'abord, les donations au dernier vivant (section 1), mais aussi des formes particulières de testaments (section 2).

Section 1 - L'institution contractuelle entre époux : une protection spécifique du logement du conjoint survivant

L'institution contractuelle entre époux, couramment dénommée par la pratique « donation au dernier vivant », constitue l'un des instruments les plus efficaces pour renforcer les droits successoraux du conjoint survivant (I). Cependant, cette protection ne reste pas sans limites (II).

⁶⁷ M. Grimaldi, *Droit des successions, op. cit.*, p258, §332.

⁶⁸ N. Levillain, M. Forgeard, *Liquidation des successions, op. cit.*, p.143 §223.21.

⁶⁹ P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, 4^e édition, Groupe revue fiduciaire, 2024, p318, §1720.

⁷⁰ Cass. Civ. 1^{re}, 26 avril 1984, n°83-11.839, publié au Bulletin 1984, n°140.

⁷¹ A. Boitelle, L'articulation des droits légaux avec les droits conventionnels du conjoint survivant, *La semaine juridique notariale et immobilière*, n°13, 28 mars 2003, 1243.

I- Une libéralité protectrice du logement du conjoint survivant

Parmi les mécanismes permettant de renforcer les droits du conjoint survivant, la donation au dernier vivant se distingue par sa souplesse et son efficacité. Spécifiquement prévue pour les couples mariés, elle permet d'adapter la dévolution successorale aux volontés du défunt tout en assurant une certaine sécurité juridique. Cette libéralité présente des caractéristiques particulières (A) et offre une réelle amélioration du sort du conjoint survivant lors du règlement de la succession (B).

A- Une donation originale

Contrairement aux donations ordinaires qui ne peuvent porter que sur des biens présents, les donations entre époux peuvent porter sur des biens à venir, c'est-à-dire des biens que le donateur laissera à son décès, pour le jour où il ne sera plus là⁷². Elle constitue donc une protection particulière puisqu'il n'est pas nécessaire d'attendre d'avoir un patrimoine important pour effectuer une telle libéralité. Cette donation se distingue des autres donations par le fait qu'elle ne produit aucun effet du vivant du donateur, elle ne prend effet qu'au décès de celui-ci⁷³, tout en étant soumise au formalisme et aux causes d'inefficacité des donations entre vifs, excepté la survenance d'enfants⁷⁴. Elle présente par conséquent une nature juridique hybride⁷⁵, à la frontière entre la donation entre vifs et la disposition testamentaire. Il s'agit donc d'un pacte sur succession future exceptionnellement permis par la loi⁷⁶. Ce type de donation peut permettre une protection efficace du logement du conjoint survivant qui peut continuer de vivre dans le domicile au décès du défunt s'il lui a été donné.

Ces donations peuvent être consenties par contrat de mariage bien que cela arrive très occasionnellement selon Me Debrosse, ou pendant l'union par acte notarié. Elle peut être consentie quel que soit le régime matrimonial choisi par le couple. Le notaire va recueillir la donation et l'inscrire au fichier central des dispositions de dernières volontés. L'inscription au FCDDV peut être refusée par la personne qui effectue la donation. J'ai d'ailleurs pu au cours de mon stage consulter le FCDDV afin d'obtenir des informations sur des libéralités consenties

⁷² P. Cenac, *op. cit.*, p.307, §1700.

⁷³ F. Terré, Y. Lequette, S. Gaudemet, *Les successions Les libéralités*, *op.cit.*, p.613, §651.

⁷⁴ A. Dupire, *Patrimoine*, Mémento pratique, édition Francis Lefebvre, 2019-2020, p.1072, §27131-2713 ; et F. Terré, Y. Lequette, S. Gaudemet, *op. cit.*, p.621, §658.

⁷⁵ C. Péglion-Zika, Autopsie d'une donation au dernier vivant, *Revue juridique personnes et famille*, 2019.

⁷⁶ D. Everaert-Dumont, La donation au dernier vivant des époux, *Le Lamy Droit des personnes et de la famille*, 2013, sous la direction de N. Arnault, §331-49.

par les défunts dans de multiples dossiers de successions que j'ai traités. J'ai pu observer dans la majorité des cas que les défunts n'avaient pas consenti de libéralités.

Au-delà de son originalité juridique et de son régime particulier, la donation au dernier vivant permet un aménagement plus favorable des droits successoraux du conjoint survivant. C'est cette capacité à améliorer concrètement sa situation successorale qui en fait l'un des principaux instruments de protection conjugale.

B- Une souplesse successorale avantageuse pour le conjoint survivant

La donation entre époux, lorsqu'elle porte que des biens futurs, permet de protéger le logement du conjoint survivant puisqu'elle permet d'augmenter ses droits successoraux par rapport à sa vocation légale⁷⁷. En effet, le conjoint survivant bénéficie d'une quotité disponible spéciale entre époux qui permet, en présence d'héritiers réservataires de gratifier le conjoint plus largement que toute autre personne étrangère à la succession⁷⁸.

D'abord, l'époux qui a des enfants d'un autre lit peut laisser à son conjoint l'usufruit de toute la succession, donc spécifiquement du logement, ce que la loi ne prévoit que lorsque tous les enfants sont communs. De plus, s'il y a au moins trois enfants, la quotité disponible mixte permettra au conjoint survivant d'avoir plus puisque cette branche se compose, en plus du quart en pleine propriété normalement conféré par la loi, des trois quarts de la succession en usufruit. Il peut alors cumuler les droits en propriété et les droits en usufruit ce que la loi ne prévoit pas. Cette option est également bénéfique puisque la valeur du logement pourrait ne pas rentrer dans le quart en pleine propriété, mais au contraire être inférieure à ce que la loi autorise avec la quotité disponible spéciale. Le conjoint qui, lorsque l'option lui a été déléguée, opte pour la quotité disponible ordinaire recueille la moitié de la succession s'il n'y a qu'un enfant et un tiers s'il y a deux enfants. Enfin, elle offre au conjoint survivant le choix entre les trois quotités autorisées alors que la loi n'offre de choix au conjoint qu'en présence d'enfants communs, avec seulement deux branches. La part successorale ainsi accordée au conjoint survivant peut inclure le logement familial afin d'assurer la continuité de son lieu de vie au décès de son conjoint, au-delà de la dévolution successorale classique laquelle il a droit⁷⁹.

⁷⁷ P. Cenac, *op. cit.*, p.307, §1700.

⁷⁸ Voir précisions ci-dessus à propos des trois branches.

⁷⁹ A. Dupire, *Patrimoine, op. cit.*, p.1460, §39461.

Les personnes qui ne laissent ni descendants ni ascendants n'ont pas de raison de faire une donation au dernier vivant : leur conjoint hérite de la totalité de leur succession par le seul effet de la loi. La libéralité peut toutefois présenter un intérêt résiduel : si le *de cuius* avait reçu par donation ou succession des biens d'origine familiale, et en particulier le logement, les frères et sœurs reçoivent normalement la moitié de ce bien par le mécanisme du droit de retour légal, prévu à l'article 757-3 du Code civil. La donation au dernier vivant permet de faire obstacle au droit de retour des frères et sœurs, le conjoint recevant la pleine propriété de l'intégralité du logement⁸⁰. Les donations de biens à venir sont également plus intéressantes sur le plan fiscal puisqu'on leur applique les droit des successions. Or, le conjoint survivant est exonéré de ce type de droits.

On peut également décider d'avantager son conjoint par le biais d'un testament. En effet ce type de libéralité permet au disposant de gratifier une ou plusieurs personnes de la totalité ou d'une fraction de son patrimoine⁸¹. Il permet, tout comme les donation au dernier vivant augmenter la part successorale du conjoint survivant grâce à la quotité disponible spéciale dont il dispose.

Si la donation au dernier vivant constitue indéniablement un moyen efficace pour renforcer les droits du conjoint survivant, notamment en lui attribuant le logement du couple, elle n'en reste pas moins soumise à un encadrement juridique strict. Cette protection, bien que renforcée par la volonté du défunt, demeure relative et doit cohabiter avec les exigences du droit des successions.

II- Une protection non absolue du logement du conjoint survivant

La donation au dernier vivant, malgré ses avantages certains, n'échappe pas aux limites imposées par le droit successoral. Le législateur veille à préserver les droits des héritiers réservataires, ce qui restreint les effets de la libéralité consentie (A). De plus, cette donation constitue une exception au principe d'irrévocabilité des donations ce qui peut porter préjudice au conjoint survivant (B).

⁸⁰ P. Cenac, *op. cit.*, p.310, §1704.

⁸¹ A. Dupire, *Patrimoine, op. cit.*, p.1076, §27400.

A- Une libéralité encadrée

L'attribution du logement au conjoint survivant par la donation au dernier vivant doit respecter les règles de la quotité disponible spéciale entre époux⁸². En présence d'héritiers réservataires, le conjoint survivant pourra bénéficier d'un droit sur le logement, mais uniquement dans les limites de ce qui est permis par la réserve héréditaire. Ainsi, lorsque le conjoint survivant est le seul bénéficiaire d'une libéralité, les héritiers réservataires qui se trouvent en concours avec lui bénéficient de l'action en réduction contre les libéralités qui empiètent sur la réserve, sauf s'ils ont renoncé à cette action. Dans le cas où le conjoint survivant n'est pas le seul bénéficiaire des libéralités, il convient de combiner la quotité disponible spéciale entre époux avec la quotité disponible ordinaire⁸³. Chacun des gratifiés ne peut recevoir que dans les limites de la quotité que la loi lui permet de recueillir. Les libéralités consenties à un bénéficiaire autre que le conjoint s'imputent exclusivement sur la quotité disponible ordinaire. Au contraire, les libéralités consenties au conjoint en pleine propriété s'imputent principalement sur la quotité disponible ordinaire, puis subsidiairement sur le disponible spécial⁸⁴.

De plus, ce mécanisme est réservé aux couples mariés. Les personnes pacsées ainsi que les concubins ne peuvent donc pas établir cet acte. Pour léguer le logement à leur partenaire, ces derniers doivent nécessairement passer par un testament ou une donation classique mais ils ne bénéficient pas de la quotité disponible spéciale dont bénéficie le conjoint survivant qui reçoit des libéralités.

Juridiquement encadrée dans le but de garantir l'équilibre entre les volontés du défunt et les droits des héritiers réservataires, la donation au dernier vivant présente également une certaine fragilité découlant de son caractère révocable, bouleversant ainsi sa stabilité dans le temps.

B- Une donation souvent révocable

Si elle est consentie dans le contrat de mariage, la donation au dernier vivant portant sur le logement est irrévocable sauf en cas de divorce ou séparation de corps. En revanche, lorsqu'elle est faite au cours du mariage, elle est en principe révocable par le donateur. Elle est révocable *ad nutum*, donc à tout moment, et de manière unilatérale, sans en informer le conjoint. Cette

⁸² D. Everaert-Dumont, *La donation au dernier vivant des époux*, *op. cit.*

⁸³ M. Grimaldi, *Droit des successions*, *op. cit.*, p. 268, §343.

⁸⁴ P. Cenac, *op. cit.*, p.317-318, §1719 et 1720.

révocation peut se faire par acte notarié, par testament, ou encore de manière tacite, par exemple en cas d'incompatibilité des dispositions contenues dans la donation avec celles d'un testament postérieur⁸⁵. Elle peut aussi être révoquée par tout acte ou fait du donateur qui indique d'une manière non équivoque son intention de révoquer la donation. Ce sera le cas, par exemple, si le donateur a fait au profit de son second conjoint une nouvelle donation au dernier vivant portant sur ce même logement⁸⁶. La faculté de révocation est strictement personnelle à l'époux donateur. Elle ne peut être exercée ni par ses créanciers ni par ses héritiers même réservataires⁸⁷. En revanche, si l'action en révocation a été initiée par le donateur, ses héritiers peuvent la poursuivre.⁸⁸

Lors de mon stage à l'étude de Me Debrosse et Me Rodier, j'ai pu prendre connaissance d'un dossier dans lequel une donation entre époux consentie au cours du mariage avait été révoquée. En l'espèce, Mme D. avait fait donation le 11 avril 1973 à M.D, son époux, de la plus forte quotité disponible entre époux, comprenant le logement, donation qu'il avait acceptée. Aux termes d'un testament authentique en date du 28 juin 2006, la défunte a décidé de révoquer cette donation. On retrouve dans l'acte les dispositions suivantes : « je révoque toutes les dispositions testamentaires et à cause de mort antérieures à ce jour, et notamment toute donation entre époux consentie à M. D et institue pour légataire universel mon fils, M. DD... ».

Si la donation au dernier vivant constitue un outil central de protection du logement du conjoint survivant, elle n'est pas le seul mécanisme qui permette de le protéger par le biais des libéralités. En effet, il existe également des dispositifs plus ciblés, capables d'articuler les droits du conjoint avec ceux des héritiers. Il est possible de jouer sur la structuration des droits réels, le moment de leur entrée en vigueur, ou encore la souplesse d'exécution des engagements. Ces mécanismes permettent d'assurer au conjoint survivant une sécurité résidentielle plus fine, quoique parfois incertaine.

⁸⁵ A. Dupire, *Patrimoine*, *op. cit.*, p.1458, §39426.

⁸⁶ Cass. Civ. 1^{re}, 28 fév. 2006, n°03-20.150, publié au Bulletin 2006, n°114, p.206 : JCP N, 2007, n°44, p.21-22, obs. C. Lebats.

⁸⁷ Cass. Civ. 1^{re}, 19 avril 1988, n°86-18.028, publié au Bulletin 1988, n°101, p.69.

⁸⁸ Cass. Civ. 1^{re}, 4 nov. 2015, n°15-10.774, publié au Bulletin 2016, n°839, 1^{er} civ., n°436.

Section 2 - Les autres cas d'aménagement des libéralités au service de la protection du logement du conjoint survivant

Pour compléter les dispositifs légaux protégeant le logement du conjoint survivant, les libéralités offrent un levier essentiel d'anticipation successorale. Elles permettent, par leur souplesse et leur diversité, d'assurer au conjoint survivant la jouissance du logement. Ces libéralités assurent une protection plus fine et adaptée aux volontés des époux. Elles répondent ainsi à une logique de prévoyance, conciliant la stabilité du logement du conjoint survivant avec des contraintes successorales et fiscales. On peut y retrouver des clauses de démembrement de propriété (I) mais également des clauses de diffusion des effets des libéralités (II) ou d'autres types de clauses particulières (III).

I- Les clauses de démembrement de propriété

Le démembrement de propriété constitue une stratégie patrimoniale classique et efficace dans la transmission anticipée d'un bien. Il permet d'adapter la donation aux objectifs poursuivis par le donateur, en dissociant la jouissance du bien de sa propriété. En matière de logement, il est particulièrement pertinent pour assurer une protection concrète du conjoint survivant, en garantissant l'usage du logement tout en préservant les intérêts des héritiers. Plusieurs techniques de donation permettent d'aménager ce démembrement dans une logique de solidarité conjugale : les donations avec réserve d'usufruit (A) ainsi que le démembrement de propriété au profit de plusieurs bénéficiaires (B).

A- Les donations avec réserve d'usufruit : protéger sans se déposséder

Cette première modalité du démembrement consiste à ce que le donateur conserve l'usufruit du logement transmis. Il ne s'agit donc pas d'un dessaisissement complet, mais d'une anticipation mesurée, qui permet d'assurer une jouissance immédiate du logement tout en transmettant la nue-propriété (1). Cet outil présente des avantages fiscaux qui ne sont pas négligeables pour un disposant qui souhaite transmettre une partie de son patrimoine (2).

1- Une technique patrimoniale efficace

Dans le cadre d'une anticipation successorale, la donation avec réserve d'usufruit constitue une modalité précieuse pour préserver les intérêts du conjoint survivant, notamment en matière de logement. Par cette technique, le donateur transmet la nue-propiété d'un bien, souvent le domicile conjugal, à son conjoint par exemple, tout en se réservant pour le reste de sa vie l'usufruit, c'est-à-dire le droit de jouir de ce logement, donc de l'habiter ou de le louer (*usus*), et le droit d'en percevoir les fruits, comme par exemple les loyers (*fructus*). Ce montage permet ainsi au donateur de ne pas se dépouiller totalement tout en assurant une transmission anticipée du patrimoine⁸⁹.

D'un point de vue fiscal, la donation du logement en nue-propiété au conjoint bénéficie d'un régime avantageux : seuls les droits sur la nue-propiété sont dus, calculés selon un barème dégressif en fonction de l'âge de l'usufruitier au jour de la donation⁹⁰. Ce barème est prévu par l'article 669 du Code général des impôts. Dans le cadre de mon stage à l'étude de Me Debrosse et de Me Rodier, j'ai pu analyser un acte de donation pouvant illustrer cette situation. Même si la donation était consentie non pas à un conjoint survivant mais à un enfant, le mécanisme est le même, ce n'est que l'abattement qui est différent. En l'espèce, Mme C., âgée de 77 ans, avait consenti une donation avec réserve d'usufruit de deux immeubles à son fils. Pour une personne de son âge, le Code général des impôts prévoit que la nue-propiété a une valeur de 70% de la valeur du bien en pleine propriété. Les biens étaient évalués à une valeur de 140 000 € et 70 000 €, ce qui leur conférait respectivement une valeur de nue-propiété à $140\,000 \times 70/100 = 98\,000$ €, et $70\,000 \times 70/100 = 49\,000$ €. Le total des biens donnés en nue-propiété étant de 147 000 €, le calcul des droits de mutation à titre gratuit était alors le suivant : $147\,000 - 100\,000 = 47\,000$ € d'assiette taxable après abattement.

- Jusqu'à 8 072 €, les droits sont de
 $8\,072 \times 5/100 = \mathbf{403,60 \text{ €}}$.

- Jusqu'à 12 109 €, les droits sont de
 $12\,109 - 8\,072 = 4\,037 \text{ €}$
 $4\,037 \times 10/100 = \mathbf{403,70 \text{ €}}$

⁸⁹ P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, op. cit., p632, §3952.

⁹⁰ A. Dupire, *Patrimoine*, op. cit., p.1025, §25170.

- Jusqu'à 15 932 €, les droits sont de
 $15\,932 - 12\,109 = 3\,823 \text{ €}$
 $3\,823 \times 15/100 = \mathbf{573,45 \text{ €}}$

- Jusqu'à 47 000 €, les droits sont de
 $47\,000 - 15\,932 = 31\,068 \text{ €}$
 $31\,068 \times 20/100 = \mathbf{6\,213,6 \text{ €}}$

En additionnant le tout : $403,60 + 403,70 + 573,45 + 6\,213,6 = \mathbf{7\,594,35 \text{ €}}$

S'il n'y avait pas eu de réserve d'usufruit, on aurait calculé les droits de mutation à titre gratuit en fonction de la valeur en pleine propriété, soit $140\,000 \text{ €} + 70\,000 \text{ €} = \mathbf{210\,000 \text{ €}}$, ce qui aurait donc été largement supérieur aux droits calculés sur la nue-propriété. Ce mécanisme permet de réduire la charge fiscale globale pour le donataire, notamment le conjoint survivant qui reçoit une donation de ce type, tout en maintenant un usage immédiat du bien par le donateur. Cette solution est donc particulièrement adaptée aux couples mariés souhaitant assurer au conjoint survivant un cadre de vie stable.

Cependant, même si la donation au conjoint avec réserve d'usufruit peut conférer à celui-ci la certitude de bénéficier d'un logement au décès de son époux, ce mécanisme peut s'avérer risqué dans certains cas de figure.

2- Une technique parfois risquée du point de vue du conjoint survivant

Lorsque la donation avec réserve d'usufruit est consentie dans un autre sens, c'est-à-dire quand le *de cujus* était lui-même propriétaire de l'usufruit du logement familial, il y a un risque particulier pour le conjoint survivant. En effet, au décès de l'époux propriétaire en usufruit, le conjoint survivant ne dispose alors ni du droit temporaire au logement, ni du droit viager puisque le nu-propriétaire devient automatiquement plein propriétaire⁹¹. Cette interprétation a été confirmée par une réponse ministérielle en 2005⁹². Cette situation peut être évitée en prévoyant une clause instituant un usufruit successif au profit du conjoint survivant.

⁹¹ A. Pandot, *Protection du logement familial et donation avec réserve d'usufruit*, la base Lextenso, 12 déc. 2019, n°149h3, p.5

⁹² Réponse ministérielle, JOAN, 25 fév. 2005, n°39324, p.816.

Si la réserve d'usufruit permet dans certains cas de protéger temporairement le donateur et indirectement son conjoint, il est aussi possible de répartir directement les droits réels entre plusieurs bénéficiaires. Cette option constitue une alternative pour sécuriser le logement du conjoint survivant tout en intégrant directement les enfants dans la transmission.

B- La dissociation des droits d'usufruit et de nue-propriété entre plusieurs bénéficiaires

Lorsque le logement est donné en usufruit à une personne et en nue-propriété à une autre, la donation devient un outil de conciliation entre les intérêts du conjoint et ceux des héritiers. Cette dissociation, permet une jouissance paisible du logement tout en préparant la transmission définitive à terme (1). L'opération présente également des atouts fiscaux non négligeables (2).

1- Un partage anticipé des droits successoraux

Conformément à l'article 899 du Code civil, il est également envisageable de donner l'usufruit d'un bien à une personne (souvent le conjoint) et la nue-propriété à une autre (les enfants, par exemple)⁹³. Ce démembrement peut intervenir du vivant du donateur ou par voie testamentaire. L'intérêt de cette opération est de permettre au conjoint survivant de jouir du logement, sans pour autant entrer en conflit avec les héritiers, qui se voient déjà attribuer la nue-propriété du bien. À la disparition de l'usufruitier, la pleine propriété est automatiquement reconstituée au profit du nu-propiétaire⁹⁴, sans frais supplémentaires si les droits de donation ont été anticipés.

Si ce démembrement permet d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les droits du conjoint survivant et ceux des héritiers, il n'est pas dénué d'intérêt sur le plan fiscal.

2- Des avantages fiscaux non négligeables

Fiscalement, cette opération suit les mêmes règles que la donation avec réserve d'usufruit. Les droits sont calculés séparément pour chaque bénéficiaire selon le barème de l'article 669 du CGI⁹⁵. Cette configuration constitue un outil souple et équilibré, notamment en cas de famille recomposée, dans laquelle il peut être délicat d'arbitrer entre la sécurité du conjoint survivant

⁹³ P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, op. cit., p636, §3957.

⁹⁴ F. Masson, « Les droits réels et la mort : l'extinction de l'usufruit cédé par le décès du cédant », *RTD civ.* 1^{er} avril 2023, n°2, p.406-409.

⁹⁵ P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, op. cit., p639, §3968.

et les droits des enfants d'un premier lit. De plus, il résulte de l'article 1717 du Code général des impôts que le nu-proprétaire pourra bénéficier du paiement différé ou fractionné des droits de mutation si la double libéralité a été consentie par testament.

Si les donations avec démembrement de propriété jouent sur la dissociation des droits réels pour organiser l'occupation du logement, d'autres techniques permettent de moduler le moment de l'entrée en jouissance. Les donations à effet différé garantissent une protection plus ciblée du conjoint survivant, en activant la transmission ou l'usage du bien à un moment ultérieur, souvent *post mortem*.

II- Les clauses de diffusion des effets de la donation: une garantie de jouissance future du logement pour le conjoint survivant

Ces libéralités permettent de maîtriser la transmission en différant les effets de la donation. Il existe plusieurs possibilités pour le disposant : recourir à une clause dite de « réversion d'usufruit » (A) mais également à une donation à terme (B).

A- La clause constitutive d'usufruits successifs : l'assurance d'une continuité d'usage du logement

La clause qui aménage la transmission de l'usufruit en deux temps garantit au conjoint une protection *post-mortem* sans léser les autres héritiers. Cette technique s'inscrit dans une logique de transmission douce, progressive, et juridiquement sécurisée (1). Elle est également avantageuse au niveau fiscal (2).

1- Un droit différé mais acquis

La clause constitutive d'usufruits successifs, dite de « réversion d'usufruit » permet au donateur de prévoir que l'usufruit qu'il s'était réservé sur un bien, généralement le logement familial, sera transmis au conjoint survivant à son décès. Ce mécanisme repose sur la mise en place d'usufruits successifs, reconnus par la jurisprudence en 2007⁹⁶. Un usufruit de second rang s'exerce à partir du moment où celui de premier rang s'éteint. Civilement, cette clause constitue

⁹⁶ Cass. Ch. mixte, 8 juin 2007, n°05-10.727, publié au Bulletin 2007, ch. mixte, n°6 : *JCP N*, 2008, n°6, p26-28, obs. J. Garçon ; *Revue des contrats*, 2007, n°2007/4, p1166-1168, obs. I. Dauriac ; *JCP N*, 2007, n°39-40, p.27-34 obs. F. Fruleux ; *RTD civ.*, 2007, n°3, p588-590, obs. T. Revet ; *RTD civ.*, n°3, p.605-608, obs. M. Grimaldi ; *la Gazette du Palais*, 2007, n°164, p.14-15.

une donation à terme : le droit est attribué immédiatement au conjoint bénéficiaire, mais son exercice est différé au décès du premier usufruitier, c'est-à-dire du donateur⁹⁷. Ce décalage d'exercice permet d'organiser avec finesse la transmission de la jouissance du logement, sans mise en concurrence directe des bénéficiaires.

Si cette clause présente un intérêt juridique certain en garantissant au conjoint survivant un usage différé mais sécurisé du logement, elle s'accompagne également d'une fiscalité avantageuse, renforçant ainsi son attractivité.

2- Une neutralité fiscale au bénéfice du conjoint

La clause de « réversion d'usufruit » est un type particulier de donation au dernier vivant, elle est donc fiscalement assimilée à une transmission *mortis causa*, quelle que soit la qualité du bénéficiaire. Elle est donc en principe soumise aux droits de mutation par décès. Toutefois, l'article 796-0 bis du Code général de impôts prévoit une exonération complète de droits lorsqu'elle est stipulée au profit du conjoint survivant ou du partenaire de PACS. Ce mécanisme est donc une solution intéressante pour garantir au conjoint survivant le maintien dans les lieux, sans frais, ni conflits, ni besoin d'intervention judiciaire, tout en respectant les intérêts des héritiers réservataires⁹⁸.

Si la clause de réversion organise la succession des usufruitiers, la donation à terme permet, elle, d'envisager une transmission programmée selon un évènement précis. Plus libre et personnalisable, cette technique permet une adaptation aux besoins du couple.

B- La donation à terme : une protection différée mais anticipée

La donation à terme permet au donateur de différer la prise d'effet de la donation à une date ou un évènement futur et certain⁹⁹. En vertu de l'article 1305 du Code civil, la stipulation d'un terme n'affecte pas la validité de la donation puisque même si celle-ci nécessite un dépouillement actuel est irrévocable, cela ne signifie pas que le paiement de la chose donnée doit être immédiat¹⁰⁰. Avec ce mécanisme, le conjoint survivant ne devient propriétaire du

⁹⁷ P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, op. cit., p104, §693.

⁹⁸ P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, op. cit., p104, §693.

⁹⁹ A. Dupire, *Patrimoine*, op. cit., p.1027, §25270.

¹⁰⁰ Cass. Civ. 1^{re}, 22 fév. 2005, n°03-14.111, publié au Bulletin 2005, n°91, p.80 : *droit et patrimoine*, 2005, n°141, p.81-84, obs. H. Lécuyer ; *RTD Civ.*, n°2, p.442-443, obs. M. Grimaldi.

logement qu'à l'expiration du terme, mais la donation est juridiquement formée dès la signature. Avant la survenance de ce terme, le donateur dispose d'un vrai droit de propriété et non d'une simple réserve de usufruit. Le donateur est donc le seul propriétaire du logement. Pendant toute la durée du terme, le donataire a un droit de créance envers son donateur mais pas de droits de propriété sur le logement. Il obtiendra ce droit de propriété au terme fixe¹⁰¹. Ce mécanisme est particulièrement adapté lorsqu'on souhaite protéger le logement du conjoint survivant au moment où il en aura besoin, tout en gardant la maîtrise du bien à court terme. Cette donation pourrait, par exemple, prévoir que le logement conjugal soit transféré au conjoint à la retraite du donateur, ou à une date clé dans leur parcours de vie commun.

Au-delà des donations à effet immédiat ou différé, il existe des mécanismes plus flexibles, souvent méconnus, qui laissent au donateur ou au donataire un choix dans la prestation à fournir. Ces donations dites « alternatives » ou « facultatives » présentent un potentiel de protection pour le conjoint survivant, à condition que leur mise en œuvre soit bien encadrée.

III- Les clauses facultatives et alternatives : une protection à double tranchant pour le conjoint survivant

Certaines libéralités permettent une exécution modulable dans leur contenu ou dans leur mise en œuvre. Si ces formes de donation peuvent introduire une certaine incertitude, elles offrent aussi une adaptabilité précieuse aux réalités du couple. La donation avec faculté de remplacement (A) comme la donation à objet alternatif (B) illustrent cette flexibilité, qui peut s'avérer soit risquée, soit protectrice selon la manière dont elle est encadrée.

A- La donation avec faculté de remplacement : un risque de substitution préjudiciable pour le conjoint survivant

Avec le mécanisme de la donation dénommée « facultative » par les praticiens, prévue à l'article 1308 du Code civil, le donateur a la faculté pour se libérer de son obligation de fournir un autre bien, une autre prestation que celle prévue initialement. Il pourra alors délivrer non pas le bien promis mais par exemple une somme d'argent représentant la valeur du bien donné¹⁰². La donation facultative, bien que pratiquée, suscite des interrogations sur sa validité, notamment au regard du principe d'irrévocabilité des donations, prévu par l'article 894 du Code civil. Ce

¹⁰¹ P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, op. cit., p104, §694.

¹⁰² P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, op. cit., p105, §695.

principe impose que le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement du bien donné. Or, avec la donation « facultative », le fait de pouvoir substituer le bien principal par un bien subsidiaire, souvent une somme d'argent, peut fragiliser cet équilibre. Par conséquent, pour qu'une donation « facultative » soit valide, le bien subsidiaire ne doit pas être d'une valeur inférieure au bien principal. Une clause de complément de donation peut être prévue pour garantir cette équivalence, condition impérative pour éviter la nullité de la libéralité¹⁰³.

En considérant qu'elle est valide, une telle libéralité peut être source d'insécurité juridique pour le conjoint survivant qui bénéficie d'une donation du logement puisqu'il pourra finalement se voir attribuer une somme d'argent équivalente au prix de celui-ci au lieu de recevoir le logement dont il devait bénéficier au départ. De plus, le transfert de propriété est différé au jour de l'exercice de l'option. Ce report crée une incertitude pour le conjoint survivant quant à la nature du bien transmis, surtout si le donateur décède sans avoir exercé son choix.

La donation « facultative » se rapproche dans ses effets de la donation « alternative », notamment par sa souplesse en termes de prestation à réaliser. Toutefois, elle se distingue par sa prévisibilité puisque les différentes options sont définies dès le départ.

B- La donation à objet alternatif : un mécanisme généralement protecteur

Le mécanisme de la donation « alternative », comme dénommé par la pratique, permet au débiteur de choisir entre deux prestations afin de se libérer de son obligation. Il sera libéré à partir du moment où il a réalisé l'une d'elles¹⁰⁴. La donation « alternative » peut-être prévue pour tout type de biens qu'ils soient meubles ou immeubles¹⁰⁵. Elle peut donc être prévu pour le logement. La validité d'une telle donation dépend d'un encadrement rigoureux de l'acte. Il est impératif de désigner précisément les deux biens, de fixer le titulaire de l'option, ainsi que les modalités, délai, et conséquences du choix¹⁰⁶. Le donateur choisira en principe la prestation qui lui semble la plus avantageuse en fonction de sa situation familiale¹⁰⁷. Dans ce cas, la protection du conjoint survivant peut être illusoire, tant que le choix n'est pas exercé, il ne sait

¹⁰³ E. Finot, Comment confectionner clause par clause une donation facultative ou alternative ? *Defrénois*, 2020, n°40, p.37.

¹⁰⁴ P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, op. cit., p106, §697.

¹⁰⁵ Cass. Civ. 1^{re}, 6 fév. 2007, n°04-13.282, publié au Bulletin 2007, n°54, p.49 : *RTD civ.*, 2007, n°3, p.608-610, obs. M. Grimaldi ; *RTD civ.*, 2007, n°3, p. 623-626, obs. B. Vareille ; *RTD civ.*, 2007, n°3, p. 627-628, obs. B. Vareille ; *JCP N*, 2007, n°14, p. 25-26, obs. G. Rivière.

¹⁰⁶ E. Finot, Comment confectionner clause par clause une donation facultative ou alternative? op. cit., n°40, p.36.

¹⁰⁷ V. Darmé-Longuet, A. Boisseau, Aspects civils des donations alternatives et facultatives, *La base Lextenso*, 1^{er} oct. 2020, n°163Q6, p.21.

pas sur quel bien portera la donation. De plus, si aucun choix n'a été fait par le donateur alors que l'une des prestations devient impossible, la donation devient pure et simple, portant sur l'autre prestation ce qui peut être préjudiciable si cette seule possibilité consiste à délivrer autre chose que le logement. En outre, si le choix de la prestation a déjà été accompli et qu'elle devient impossible en raison d'un cas de force majeure, alors le débiteur est libéré¹⁰⁸. Cela peut également mettre le conjoint en difficulté puisqu'en plus de ne pas obtenir le logement, il n'obtient pas non plus la possible somme d'argent d'un montant équivalent qui aurait pu lui être transmise à la place de celui-ci.

En revanche, la situation change lorsque le choix est conventionnellement transféré au donataire, ce que permet l'article 1102 du Code civil. Dans ce cas ce type de donation peut être protecteur du logement du conjoint survivant puisque celui-ci pourra choisir entre l'obtention du logement, ou, si celui-ci n'est pas adapté à ses besoins (trop âgé, handicap...), d'une somme d'argent équivalente au montant de celui-ci par exemple, ce qui lui permettra de se loger dans un autre logement plus adapté à ses besoins.

Si le droit successoral prévoit plusieurs mécanismes pour protéger le logement du conjoint survivant, ces dispositifs demeurent parfois insuffisants ou inadaptés à certaines situations. Pour rendre cette protection plus complète, les époux peuvent choisir de recourir à des outils extérieurs au droit successoral, offrant davantage de souplesse aux époux.

¹⁰⁸ H. Leyrat, les donations facultatives et alternatives au service de la pratique notariale, *Defrénois*, 2019, n°22-23, p.14.

SECONDE PARTIE - Les mécanismes extérieurs de protection du logement du conjoint survivant

Au-delà des dispositions légales de droit successoral, les époux disposent d'un ensemble de mécanismes juridiques leur permettant d'organiser contractuellement la protection du conjoint survivant, notamment en matière de logement, élément central de son cadre de vie. Ces mécanismes s'inscrivent hors du cadre strict des droits successoraux : ils relèvent soit d'un aménagement du régime matrimonial (Chapitre 1), soit de l'utilisation d'outils patrimoniaux spécifiques, permettant d'anticiper et de préserver la situation du survivant (Chapitre 2).

Chapitre 1 - Les stratégies matrimoniales aux fins de protection du logement du conjoint survivant

L'organisation du régime matrimonial permet une gestion des biens du couple, notamment lorsqu'il s'agit de sécuriser la situation d'un époux dans la durée. Lorsqu'un bien immobilier constitue un élément essentiel du patrimoine familial, il peut faire l'objet d'aménagements spécifiques visant à en maîtriser le sort. Certaines clauses permettent d'agir en amont sur la composition de la communauté (Section 1). D'autres clauses interviennent au moment de la dissolution de la communauté afin d'avantager le conjoint (Section 2).

Section 1 - Les clauses liées à la composition de la communauté

La protection du logement peut s'opérer dès la structuration du régime matrimonial, par le biais de clauses touchant à la consistance de la masse commune. Ces aménagements permettent d'adapter le régime aux besoins patrimoniaux du couple. Selon le degré d'unification souhaitée, les époux peuvent opter pour une communauté universelle (I), mais aussi recourir à des clauses ciblées, visant spécifiquement le logement (II).

I- La mise en commun du logement par l'intermédiaire de la communauté universelle

Il est possible de prévoir dans le contrat de mariage qu'un bien normalement propre dans le régime légal sera commun. Cette clause peut viser un bien précis tel que le logement mais aussi une catégorie de biens comme par exemple les meubles meublants, qu'ils soient détenus avant ou après le mariage, et obtenus à titre gratuit ou onéreux¹⁰⁹. La clause la plus extrême est prévue par le législateur à l'article 1526 du Code civil. Il s'agit de la communauté universelle. Les époux peuvent établir par leur contrat de mariage une communauté universelle de leurs biens tant meubles qu'immeubles. Cependant, les biens que l'article 1404 déclare propres par leur nature ne tombent pas dans cette communauté, sauf stipulation contraire. Cela signifie qu'il n'existe presque aucun propres, la communauté comprend la quasi-totalité des biens leur appartenant, y compris le logement qui a été reçu par succession ou donation. La jurisprudence a cependant reconnu que « aucune disposition légale n'interdit au testateur de spécifier que les biens par lui légués seront propres au légataire s'il se marie après les avoir recueillis... Que le principe de la liberté des conventions matrimoniales ayant pour limites nécessaires les restrictions étrangères à la volonté des époux, ceux-ci ne peuvent faire disparaître ou modifier les charges dont leurs biens se trouvent grevés... »¹¹⁰. Cela signifie que si le donateur ou le testateur a décidé que le logement serait propre au conjoint, il ne tombe pas dans la communauté même si celle-ci est universelle.

Son intérêt est que le conjoint est automatiquement propriétaire de la moitié du logement apporté voire même davantage en cas de clause de partage en ce sens¹¹¹. Le passif incombe également en totalité à la communauté. Cela signifie que l'ensemble du patrimoine commun répond de toutes les dettes des époux nées et à venir. En pratique, une telle demande émane d'époux qui n'ont plus de parents et qui n'ont pas de descendance. Elle peut aussi provenir d'époux qui ont des enfants et qui souhaitent organiser une transmission. Il s'agit ainsi de protéger le conjoint survivant¹¹².

Si la communauté universelle constitue une solution radicale en ce qu'elle unifie l'ensemble du patrimoine des époux, d'autres mécanismes, plus ciblés et modulables, permettent d'aboutir à

¹⁰⁹ S. Piédelièvre, *Les régimes matrimoniaux*, 4^e édition, Bruylant, 2022, p.499, §429.

¹¹⁰ Cass. Civ. 1^{re}, 27 juin 1972, n°71-11.271, JCP, 1972 II 17261 : D. P., *Defrénois*, 1972 1093, obs. G. Morin.

¹¹¹ F. Petit, *Gestion de patrimoine, stratégies juridiques, fiscales et financières*, 14^e édition, Dunod, 2023-2024, chapitre 8, p.129, §3.1.

¹¹² N. Baillon-Wirtz, L. Taudin, G. Teilliais, A. Galand, Choix de la communauté universelle, *Formulaires ProActa droit des régimes matrimoniaux*, Lamyline, 2024, §306-5.

un résultat similaire pour des biens déterminés, sans pour autant remettre en cause l'équilibre global du régime matrimonial. C'est notamment le cas des clauses d'apport, qui offrent aux époux la possibilité d'intégrer certains biens, comme le logement, dans la communauté, tout en conservant un régime matrimonial plus « classique ».

II- La mise en commun du logement par l'intermédiaire de la clause d'apport

Avant la loi n°65-570 du 13 juillet 1965, le Code civil autorisait la clause d'ameublement. Elle permettait de considérer un immeuble comme un meuble afin de le faire tomber en communauté puisque le régime légal était celui de la communauté de biens meubles et acquêts. Depuis 1965, il existe des clauses spécifiques qui modifient l'actif ou le passif de communauté. C'est la cas de la clause d'apport, qui peut être stipulée à titre gratuit ou onéreux. Celle-ci permet de prévoir qu'un immeuble, donc le logement du couple, propre à l'origine, dépendra de la communauté¹¹³. On a parfois pu craindre que sous couvert d'apport se cache une donation. Pour cette raison, on s'est interrogé sur la validité lors d'un changement de régime matrimonial. La jurisprudence a finalement validé ce procédé en affirmant que si les époux peuvent changer l'ensemble de leur régime matrimonial, ils peuvent également modifier seulement le statut d'un bien déterminé¹¹⁴. L'apport sera opposable aux tiers après l'accomplissement des formalités de publicité foncière. Par ailleurs, cet apport peut être effectué à titre particulier, donc concerner seulement le logement, ou à titre universel, donc inclure le logement mais également d'autres biens comme par exemple les meubles meublant. Elle peut également porter sur la pleine propriété du logement ou sur l'usufruit de celui-ci. Pendant longtemps, cette clause était un avantage majeur pour le conjoint survivant mais elle a perdu de son intérêt avec la réforme des successions qui a augmenté les droits du conjoint survivant.

Cette clause est intéressante dans le cas où les époux construisent leur logement avec des deniers de communauté sur un terrain propre¹¹⁵. En effet, le logement devrait en principe être propre par accession, mais il pourra dans ce cas être commun en raison de l'existence de la clause d'apport. Elle pourrait également être utile dans le cas de l'acquisition du logement par emploi de deniers propres à un des époux puisque le logement qui devrait normalement être propre

¹¹³ Cass. Civ. 1^{re}, 12 juin 2001, n°99-11.442 : *Defrénois* 2001, art. 37453, p. 1516, obs. G. Champenois ; *RTD civ.* 2001. 863, obs. J. Hauser; *RTD civ.* 2002. 134, obs. B. Vareille; *JCP* 2002. I. 167, n° 13, obs. Tisserand.

¹¹⁴ Cass. Civ. 1^{re}, 21 janv. 1992, n°90-14.459; *JCP N*, 1992, n°47, p.375, obs. G. Wiederkehr; *Bull. civ.*, n°24, *Defrénois*, 1992 844, obs. G. Champenois; *RTD civ.*, 1992 812, obs. F. Lucet et B. Vareille.

¹¹⁵ Cass. Civ. 1^{re}, 21 janv. 1992, précité.

pourra être commun par l'intermédiaire de cette clause. Enfin, la clause d'apport peut aussi servir à neutraliser par avance les récompenses dues à la communauté, notamment lorsque le logement est amélioré et que ces améliorations sont financées par des fonds communs¹¹⁶. Cela permet d'éviter des comptes complexes et conflictuels en cas de décès.

Les aménagements relatifs à la composition de la communauté permettent d'anticiper la répartition des biens en amont, en influant sur leur qualification et leur intégration dans le patrimoine commun. Mais la protection du conjoint survivant peut également s'envisager au stade de la dissolution du régime, à travers des clauses spécifiquement conçues pour orienter la liquidation et favoriser l'attribution de certains biens, en particulier le logement.

Section 2 - Les clauses liées à la liquidation et au partage de la communauté

Certains outils conventionnels permettent aux époux de déterminer à l'avance les modalités de répartition des biens communs en cas de décès. En intervenant au stade de la liquidation du régime matrimonial, ces clauses assurent un traitement protecteur du conjoint survivant indépendamment des règles successorales classiques. Les clauses de partage inégal (I) ainsi que les clauses d'attribution d'un bien au conjoint survivant (II), visent à organiser contractuellement la dévolution du patrimoine commun, en assurant au conjoint survivant un maintien effectif dans les lieux. L'article 265 du code civil précise que le divorce emporte révocation de plein droit des avantages matrimoniaux qui ne prennent effet qu'à la dissolution du régime matrimonial ou au décès de l'un des époux. Les époux peuvent cependant rendre ces avantages irrévocables, soit par une convention qu'ils ont signée au moment du prononcé du divorce, soit, depuis 2024, dans la convention matrimoniale elle-même¹¹⁷.

I- Les clauses de partage inégal

Pour toute communauté, qu'elle soit légale, élargie à certains biens, voire universelle, il est possible d'aménager le partage par une clause de partage inégal, prévoyant une répartition autre que par moitié de la communauté. La clause la plus favorable est l'attribution intégrale.

¹¹⁶ A. Chamoulaud-Trapiers, Communauté conventionnelle, *RTD civ.*, Dalloz, 2020, §124.

¹¹⁷ Article 265 du Code civil modifié par la Loi n°2024-494 du 31 mai 2024 visant à assurer une justice patrimoniale au sein de la famille.

Dans le cas où elle est utilisée par des époux mariés sous le régime légal, **la clause d'attribution intégrale** peut être utile puisqu'elle permet de faire basculer le logement dans le patrimoine du conjoint survivant lors du partage. Cependant, en pratique, elle est le plus souvent utilisée dans le cas de la communauté universelle. Dans cette situation, le notaire insèrera également une clause d'exclusion de reprise de propres. Cette clause prévue à l'article 1525 alinéa 2 du Code civil permet de faire en sorte qu'au décès du premier époux, les héritiers ne puissent pas reprendre les biens qui étaient propres et qui ont été apportés à la communauté.

La communauté universelle, assortie d'une clause d'attribution intégrale et d'une clause d'exclusion de reprise de propres présente plusieurs avantages.

D'abord, le premier décès n'entraîne en principe l'ouverture d'aucune succession dans la mesure où le conjoint survivant recueille l'intégralité des biens communs, qui deviennent intégralement sa propriété au moment du décès¹¹⁸. Cela lui assure une meilleure protection puisqu'il pourra notamment bénéficier du logement et par conséquent maintenir le cadre de vie dont il bénéficiait avant le décès de son époux. Toutefois, la succession peut parfois recueillir les biens demeurés propres à l'époux prédécédé s'ils sont propres par donation avec clause excluant l'entrée en communauté, ou propres par nature en vertu de l'article 1404 du Code civil. Le logement obtenu par donation ou legs pourra donc dans ce cas tomber dans la succession.

La communauté universelle avec clause d'attribution intégrale et clause d'exclusion de reprise de propres présente un autre avantage notable : le conjoint survivant peut librement disposer du logement et faire des choix en accord avec ses besoins sans avoir à en rendre compte aux autres héritiers¹¹⁹. Selon Me Debrosse, la clause d'attribution intégrale est beaucoup utilisée par les couples vivant à la campagne afin d'éviter les inconvénients découlant de la détention de l'unique usufruit par le conjoint survivant. En effet, lors du décès d'un parent, si la nue-propriété du logement est transmise aux enfants, et que le conjoint n'en détient que l'usufruit, il devra demander leur autorisation s'il souhaite le vendre dans le cas où il ne serait pas adapté à ses besoins, en cas de travaux importants ou s'il est trop âgé par exemple. Les époux optent donc pour la clause d'attribution intégrale pour que le logement soit transmis en pleine propriété à l'époux survivant qui pourra alors en disposer librement.

¹¹⁸ N. Peterka, Q. Guiget-Schiélé, *Régimes matrimoniaux*, 8^e édition, Hypercours, Lefebvre Dalloz, 2024, p.440, §680.

¹¹⁹ N. Baillon-Wirtz, L. Taudin, G. Teilliais, A. Galand, *Choix de la communauté universelle*, *op. cit.*, §306-5.

En revanche, cette clause présente des inconvénients. En effet, l'époux bénéficiaire recueille certes l'ensemble des biens mais il est également tenu de l'ensemble du passif, y compris si celui-ci est important.

De plus, s'il existe des enfants non communs aux époux, il existe une action en retranchement des avantages matrimoniaux excessifs, prévue par l'article 1527 du Code civil. Elle a pour objet d'autoriser les enfants issus d'une précédente union du conjoint prédécédé à demander la réduction de l'avantage matrimonial à hauteur de la seule quotité disponible entre époux. Ils peuvent ainsi recevoir leur part de réserve héréditaire¹²⁰. Cette action a pour but de protéger les enfants antérieurs en évitant leur exhérédation. L'article 1527 alinéa 3 du Code civil prévoit cependant que les enfants non-communs peuvent renoncer provisoirement à l'exercice de l'action en retranchement du vivant de l'époux survivant, par acte authentique, ce qui leur accorde en échange et de plein droit une hypothèque légale sur le logement¹²¹. Ils pourraient même consentir une véritable renonciation anticipée à l'action en réduction.

Enfin, les abattements du premier défunt ne pourront pas être consommés par les enfants puisqu'il n'y a plus qu'une succession pour le second défunt. Au lieu de bénéficier de 100 000 € d'abattement par parent pour une donation, donc de 200 000 € d'abattement au total, ils ne pourront bénéficier que d'un abattement de 100 000 € pour le parent qui décèdera en dernier.

Il est également possible de mettre en place une *stipulation de parts inégales* qui prévoit par exemple qu'un des époux n'aura qu'un tiers, ou un quart de la communauté. Cela peut être bénéfique pour le conjoint survivant qui bénéficie des trois quarts restants puisque la valeur du logement pourrait entrer dans les trois quarts dont il dispose alors qu'elle ne serait pas entrée dans la moitié dont il devait disposer en l'absence d'une telle clause. Il faudrait cependant que l'époux survivant demande l'attribution préférentielle du logement car dans le cas contraire, rien ne lui garantit que le logement sera dans sa part au moment de la liquidation de la communauté. Dans le cas d'une stipulation de parts inégales, en application du principe de la corrélation actif-passif figurant à l'article 1521 du Code civil, l'époux réduit ne supportera les dettes de la communauté que proportionnellement à la part qu'il prend dans l'actif¹²². Cela signifie en revanche que l'époux qui a la part la plus importante et qui bénéficie du logement au moment du décès devra supporter une plus grosse part de passif.

¹²⁰ N. Peterka, Q. Guiget-Schiélé, *Régimes matrimoniaux*, op. cit., p.440, §682.

¹²¹ P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, op. cit., p340, §1820.

¹²² S. Piédelièvre, *Les régimes matrimoniaux*, op. cit., p.508, §436.

Si la clause d'attribution intégrale repose sur une logique de protection patrimoniale du conjoint survivant, d'autres stipulations, plus ciblées, permettent une appropriation de certains biens, sans remettre en cause l'équilibre général du régime. Me Debrosse m'a précisé qu'il préfère proposer à ses clients des clauses ciblées sur un bien désigné, notamment le logement.

II- La clause relative à l'attribution spécifique du logement au conjoint survivant

Les époux peuvent insérer dans leur contrat une *clause de prélèvement* afin que le survivant d'entre eux ait la faculté de prélever certains biens communs, à charge d'en tenir compte à la communauté d'après leur valeur au jour du partage¹²³. Il s'agit d'une sorte d'attribution préférentielle pour le conjoint survivant¹²⁴. S'agissant d'une simple faculté, l'époux qui veut s'en prévaloir doit en notifier les héritiers dans un délai d'un mois à compter du jour où ceux-ci l'auront mis en demeure de prendre parti¹²⁵. Comme l'indique l'article 1514 du Code civil, le prélèvement constitue une opération de partage. Il en résulte que si le logement est prélevé, il sera imputé sur la part de l'époux bénéficiaire dans la communauté, et donnera lieu à une soulte si sa valeur dépasse sa part.

Plus favorable aux époux, la *clause de préciput* constitue une stipulation insérée dans une convention matrimoniale par laquelle un époux se voit reconnaître la faculté de prélever, hors part, et avant tout partage, un ou plusieurs biens nécessairement déterminés¹²⁶ appartenant à la communauté¹²⁷. L'avantage pour le conjoint survivant est que, contrairement à la clause de prélèvement, l'époux bénéficiaire de cette clause n'a pas à récompenser la communauté lorsqu'il prélève le logement. Prévues aux articles 1515 à 1519 du Code civil, cette clause n'est pas une libéralité mais un aménagement conventionnel du régime matrimonial. En ce sens, elle s'analyse juridiquement comme une convention de mariage entre associés, échappant ainsi à la qualification de donation¹²⁸. L'exercice du préciput n'est donc pas soumis aux droits de mutation à titre gratuit. Néanmoins, l'article 1527 alinéa 2 du Code civil pourra jouer en présence d'enfants non communs si l'avantage excède la quotité disponible entre époux. Il pourra donc y avoir lieu à retranchement¹²⁹.

¹²³ P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, op. cit., p330, §1809.

¹²⁴ F. Petit, *Gestion de patrimoine, stratégies juridiques, fiscales et financières*, op. cit., p.129, §3.2.

¹²⁵ P. Cenac, *Le guide des donations et successions*, op. cit., p331, §1809.

¹²⁶ Une clause visant tous les immeubles ou tous les meubles ne peut pas être qualifiée de préciput. La stipulation étant à titre universel, il s'agit d'une clause de partage inégal de communauté.

¹²⁷ A. Chamoulaud-Trapiers, *Communauté conventionnelle*, op. cit., §262.

¹²⁸ S. Piédelièvre, *Les régimes matrimoniaux*, op. cit., p.513, §441.

¹²⁹ Voir explications sur le retranchement ci-dessus.

Une incertitude subsiste sur la qualification du préciput au moment de sa mise en œuvre. De nombreux débats ont lieu sur la question de savoir si le préciput constitue une opération de partage et est soumis au droit de partage de 2,5% prévu par l'article 746 du Code général des impôts. Par un jugement du 6 mars 2023, le tribunal judiciaire de Grenoble a considéré que le préciput ne constituait pas une telle opération¹³⁰, mais la cour d'appel de Grenoble a, au contraire pris position pour l'application des droits de partage au préciput¹³¹. En revanche, la cour d'appel de Poitiers, elle, a exclu l'application du droit de partage¹³². La chambre commerciale de la Cour de cassation a par conséquent sollicité un avis de la part de la première chambre civile. Cette dernière a considéré que le préciput ne constitue pas une opération de partage¹³³. Ce sera alors à la chambre commerciale de rendre sa décision pour clore le débat et fixer le sort fiscal du prélèvement préciputaire.

L'intérêt pratique de cette clause réside dans la protection qu'elle confère au conjoint survivant. En lui permettant de prélever certains biens avant le partage, elle lui garantit une certaine stabilité puisque celui-ci pourra se voir attribuer le logement tout en évitant l'indivision. De plus, puisqu'il s'agit d'un avantage matrimonial, pour le remettre en cause, il faudrait de nouveau changer de régime matrimonial. Cette clause peut s'exercer selon différentes modalités. Elle peut être bilatérale, c'est-à-dire qu'elle bénéficie au survivant des époux, indifféremment au mari ou à la femme dès lors qu'il survit à l'autre¹³⁴. Dans ce cas, la clause est particulièrement protectrice puisque le survivant, peu importe qui il est et qui meurt en premier, bénéficiera du logement qui fait l'objet de la clause. Cependant, lorsque le bénéficiaire est nommément désigné, la clause de préciput peut s'avérer moins protectrice puisque si son bénéficiaire décède en premier, le conjoint survivant ne bénéficiera alors pas de celle-ci. Dans tous les cas, le préciput constitue un gain de survie ce qui signifie que le Code civil le prévoit seulement au bénéfice du survivant. C'est d'ailleurs ce que précise l'article 1518 du Code civil. L'avantage de la clause de préciput est que comme il s'agit d'un avantage à titre particulier, l'époux bénéficiaire n'a pas à prendre une part supplémentaire du passif, il ne reste tenu du passif qu'en proportion de sa part dans la communauté. Par ailleurs, la faculté de demander le

¹³⁰ TJ Grenoble, 6 mars 2023, n°21/04270 : *La revue fiscale du patrimoine*, 2024, n°9, p.36-38, C.

Assimopoulos ; *JCP G*, 2025, n°10, J. Ajroud ; *Bulletin de fiscalité immobilière, plus-values et enregistrement*, 2024, n°12, p.245-246 L. Lefèvre ; *Defrénois*, 2019, n°26, p.67-73, A. Bouquemont ; *Defrénois* 2000, n°11, p.673-682, p. Malaurie, L. Aynès.

¹³¹ CA Grenoble, 24 sept. 2024, n°23/01411.

¹³² CA Poitiers, 4 juill. 2023, n°22/01034.

¹³³ Cass, Civ. 1^{re}, 21 mai 2025, n°23-19.780.

¹³⁴ S. Piédelièvre, *Les régimes matrimoniaux*, *op. cit.*, p.512, §440. En ce sens ; A. Chamoulaud-Trapiers, *Communauté conventionnelle*, *op. cit.*, §266.

préciput devrait se prescrire par 5 ans à compter du décès en raison de l'absence de délai spécial prévu par la loi ce qui laisse le temps au conjoint survivant de demander l'attribution du logement. Toutefois, l'article 780 du Code civil accordant au conjoint survivant 10 ans à compter de l'ouverture de la succession pour exercer son option successorale, ne faudrait-il pas aligner la prescription de l'exercice du préciput sur le même délai ?

Si l'aménagement du régime matrimonial permet d'anticiper la répartition des biens et d'assurer une certaine sécurité au conjoint survivant, il ne suffit pas toujours à garantir une protection complète. D'autres instruments juridiques indépendants du statut matrimonial peuvent alors se révéler particulièrement efficace pour assurer le maintien du conjoint survivant dans le logement et préserver son cadre de vie.

Chapitre 2 - Les stratégies patrimoniales complémentaires aux fins de protection du logement du conjoint survivant

Au-delà des aménagements de leur régime matrimonial, les époux disposent d'un arsenal d'outils patrimoniaux leur permettant d'anticiper la destination de leur logement au moment du décès. Ces outils conventionnels sont plus souples et permettent de répondre aux besoins du couple, notamment en assurant au conjoint survivant une certaine sécurité résidentielle. Parmi ces mécanismes, on retrouve la clause d'accroissement au profit du survivant (Section 1). Il est aussi possible d'organiser la gestion d'un bien par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (Section 2), ou d'une indivision (Section 3). Enfin, le logement du conjoint survivant peut être indirectement protégé le biais d'une assurance vie (Section 4).

Section 1 - La tontine : une protection efficace du logement mais contraignante

La tontine est un mécanisme juridique qui permet de protéger efficacement le logement du conjoint survivant. Bien qu'elle demeure un outil particulier et suscitant des interrogations en raison de sa complexité (I), son utilisation n'est pas négligeable pour les époux souhaitant protéger le logement du dernier survivant d'entre eux (II).

I- Un mécanisme original de sécurisation du logement du conjoint survivant

La tontine est une clause par laquelle des époux séparés de biens peuvent acquérir ensemble un même bien en stipulant que le survivant d'entre eux sera réputé avoir été le seul acquéreur.¹³⁵ Chacun se retrouve finalement propriétaire d'une moitié du logement sous la condition résolutoire de son prédécès, et propriétaire de l'autre moitié sous la condition suspensive de sa survie¹³⁶. Cette clause ne confère pas aux intéressés de droits dans leur successions réciproques. À la signature du contrat, chacun perd, sous conditions de son prédécès, la faculté de disposer entre vifs de sa part du logement.

Ce mécanisme pourrait amener à se poser des questions sur sa validité en raison du principe d'interdiction des pactes sur successions futures. La Cour de cassation a d'ailleurs annulé une clause qui se référait expressément à l'accroissement puisqu'il s'agirait d'un transfert de propriété de parts indivises figurant dans la succession des prédécédés, au profit des survivants¹³⁷. Mais la Cour de cassation n'a aucune difficulté pour valider cette opération dès lors qu'on considère que les droits du prémourant son rétroactivement anéantis au moment de son décès. Elle affirme que « loin de constituer, comme le soutient le pourvoi, une clause attribuant au survivant un droit privatif sur une partie de la succession du prémourant, le contrat litigieux, tel qu'il est analysé par l'arrêt attaqué, conférait à chacun des acquéreurs la propriété de l'immeuble tout entier à partir du jour de son acquisition, sous conditions du prédécès de son cocontractant ; que dès lors une telle convention ne pouvait tomber sous la prohibition des pactes sur succession future »¹³⁸.

Si la clause de tontine semble *a priori* complexe, elle présente néanmoins des avantages indéniables pour sécuriser la résidence du conjoint survivant au décès de son époux, notamment en écartant de la successions le logement qui en fait l'objet.

¹³⁵ M. Nast, De l'acquisition conjointe d'un immeuble avec clause d'accroissement au profit du survivant, *Defrénois* 1928, article 21759.

¹³⁶ M. Grimaldi, *Droit des successions*, *op. cit.*, p302, §384.

¹³⁷ Cass. Req. 24 janv. 1928, cité par I. Najjar, Q. Guiguet-Schielé, Répertoire de droit civil Dalloz, 2023, actualisé en mai 2024, §137.

¹³⁸ Cass. Ch. mixte, 27 nov. 1970, n°68-10.452.

II- Un mécanisme protecteur du logement du conjoint survivant

En raison de son effet rétroactif, le pacte tontinier permet au conjoint survivant de conserver l'exclusivité du logement sans devoir procéder à l'indemnisation des héritiers légaux du prédécédé. Il est donc intéressant au plan fiscal mais aussi au plan juridique puisque les règles du rapport et de la réduction n'ont pas lieu de jouer¹³⁹. Puisqu'il s'agit d'une convention entre les parties, il faut l'accord des deux époux pour mettre fin à la tontine. Le conjoint survivant est donc protégé dans le cas où son époux souhaiterait, seul, mettre fin au pacte tontinier.

Lorsqu'il existe une clause de tontine dans un acte de vente, au décès du prémourant, le logement ne peut pas être considéré comme ayant été transmis au survivant par libéralité car chacun des acquéreurs a souscrit un contrat fondé sur l'aléa¹⁴⁰. Par conséquent, les créanciers du prémourant ne peuvent exercer aucun droit sur ce bien, ce qui peut s'avérer protecteur pour le conjoint survivant qui obtient le logement au moyen d'un pacte tontinier qu'il avait conclu avec son ex-époux. De même, pendant que les époux sont vivants, ils ne sont pas considérés comme détenant la propriété du bien en indivision, celui-ci étant juridiquement censé n'avoir jamais fait partie du patrimoine du prédécédé¹⁴¹. Ils sont en revanche considérés comme détenant l'indivision en jouissance du bien¹⁴².

De plus, depuis la loi n°80-30 du 18 janvier 1980, ce contrat est soumis aux droits de mutation à titre gratuit¹⁴³. Cependant, concernant l'habitation principale commune des acquéreurs, l'article 754A du Code général des impôts dispose que si celle-ci a une valeur globale inférieure à 76 000 €, ce contrat n'est pas soumis aux droits de mutation à titre gratuit. Par conséquent, il sera soumis aux droits de mutation à titre onéreux, mais un choix est laissé au conjoint survivant, il pourra opter pour l'application des droits de mutation à titre gratuit si cette option s'avère plus avantageuse¹⁴⁴. Cela peut donc s'avérer protecteur du conjoint survivant mais uniquement dans le cas où le logement a une valeur inférieure à 76 000 € puisque le conjoint

¹³⁹ N. Bolis, Les modalités d'acquisition du logement du couple, *Droit et patrimoine*, 2022, n°320.

¹⁴⁰ I. Najjar, Q. Guiguet-Schiélé, Répertoire de droit civil Dalloz, *op. cit.*, §138.

¹⁴¹ Q. Guiguet-Schiélé, Quel avenir pour la tontine ? *la Gazette du Palais*, 2021, n°28, p.45.

¹⁴² Cass. Civ. 1^{re}, 9 fév. 1994, n°92-11111: *RTD civ.* 1995, p.151, obs. F. Zenati; *RTD civ.*, 1995, p.159, obs. J. Patarin.

¹⁴³ P. Bardoux, P. Bouteiller, H. Chaoui, N. Charrel, B. Chevreux, J. Guillot, P. Le Besnerais, L. Legrain, R. Leonetti, L. Lvovschi-Blanc, J. Maillot, J. Roux, O. Staes, M. Storck, F. Teppe, L. Tranchant, J. Tricoire, M. Vaissié, B. Vial-Pedroletti, F. Zitouni, *Le Lamy droit immobilier - expert*, 2016, §6904.

¹⁴⁴ P. Bardoux, P. Bouteiller, H. Chaoui, N. Charrel, B. Chevreux, J. Guillot, P. Le Besnerais, L. Legrain, R. Leonetti, L. Lvovschi-Blanc, J. Maillot, J. Roux, O. Staes, M. Storck, F. Teppe, L. Tranchant, J. Tricoire, M. Vaissié, B. Vial-Pedroletti, F. Zitouni, *Le Lamy droit immobilier - expert, op. cit.*, §6904.

survivant aura un choix sur la nature des droits à payer, et donc sur leur montant, mais un logement d'une valeur inférieure à 76 000 € est en pratique peu probable.

Si la clause d'accroissement constitue un mécanisme original permettant d'assurer la continuité de la détention du logement par le conjoint survivant, sa mise en œuvre reste contraignante. Pour pallier les difficultés qui découlent de ce mécanisme, il est possible d'utiliser d'autres outils juridiques afin d'anticiper la transmission du logement au profit du conjoint survivant. C'est notamment le cas de la société civile immobilière.

Section 2 - La société civile immobilière comme outil juridique de protection du logement

La société civile immobilière constitue un levier juridique souvent utilisé par les époux pour organiser la détention et la transmission de leur logement. Si elle peut offrir une certaine protection au conjoint survivant (I), cette stratégie patrimoniale a de lourdes conséquences successorales et fiscales (II).

I- Un outil de maîtrise du logement des époux

Il n'est pas rare que les époux décident d'acquérir le logement de la famille par l'intermédiaire de la société civile immobilière. La création d'une SCI peut être envisagée entre conjoints comme moyen de modifier le régime applicable aux biens qu'ils possèdent sans avoir pour autant à changer de régime matrimonial¹⁴⁵. L'apport à la société du logement propre à l'un des époux permet aux époux de le soumettre aux règles qu'ils auront eux-mêmes fixées dans les statuts plutôt qu'il ne soit soumis aux règles définies par leur régime matrimonial. Ce mécanisme peut être particulièrement bénéfique pour les époux mariés sous un régime séparatiste car il leur permet d'organiser la détention et la gestion du logement sans pour autant recourir à l'indivision. Mais il peut également être bénéfique pour des époux mariés sous un régime communautaire notamment dans le cas où un des époux détiendrait le logement avant le mariage.

Quand les époux créent une SCI, ils ne sont pas propriétaires du logement, ni individuellement, ni indivisément, c'est la société en tant que personne morale qui l'est. Les époux sont

¹⁴⁵ M. Storck, *Le Lamy patrimoine - Expert*, 2024, §680-45.

propriétaires de parts sociales. Plusieurs situations peuvent alors se présenter. Les parts peuvent être personnelles lorsqu'elles sont numérotées dans les statuts. Elles peuvent également être indivises lorsqu'un logement indivis a été apporté en nature à la société¹⁴⁶. Lorsqu'un des époux décède, le conjoint survivant n'a donc pas directement de droits sur le logement puisque celui-ci appartient à la SCI. En revanche, il peut se trouver seul gérant de la société civile immobilière lorsque le prédécédé a disposé à titre gratuit de ses parts en faveur de son époux. Dans le cas d'un legs, le transfert n'est soumis à aucun droits de mutation puisque le conjoint survivant en est exonéré en vertu de l'article 796-0 bis du Code général des impôts. Le conjoint survivant se trouvera alors seul propriétaire des parts sociales de la société civile immobilière propriétaire du logement. Il pourra donc le gérer comme il le souhaite et s'y maintenir.

Il est également possible d'insérer une clause de tontine dans les statuts de la SCI. Ainsi, à la survenance du décès d'un des époux associés, le conjoint survivant devient automatiquement détenteur et propriétaire des parts sociales de l'époux prédécédé¹⁴⁷. Cependant, pour que la clause de tontine soit valide, il est nécessaire que l'aléa existe au moment où il est inséré dans les statuts. Dans le cas contraire, l'opération est constitutive d'une libéralité. Les époux doivent donc faire preuve de prudence au moment de l'insertion de la clause de tontine dans les statuts de la SCI. En effet, si cette clause est insérée dans un contexte où le décès proche d'un des conjoints est très probable, et que l'objectif poursuivi est de transmettre le bien au survivant d'entre eux, déjà identifié, l'aléa disparaît. Il s'agira donc d'une donation déguisée qui sera soumise aux droits de mutation à titre gratuit entre vifs¹⁴⁸.

Toutefois, si la SCI offre une grande souplesse dans l'organisation patrimoniale et la gestion du logement familial, elle présente également des limites importantes. En effet, les avantages qu'elle procure au conjoint survivant s'accompagnent de contraintes juridiques et fiscales qu'il convient de ne pas négliger.

¹⁴⁶ P. Claux, S. David, A. Boiché, M. Defix, J. Delort, S. Gantelet, A. Grenot-Devedjian, A. Jault, S. Tougne, S. Travade-Lannoy, Dalloz référence, droit et pratique du divorce, 2024-2025, §235.132.

¹⁴⁷ S. Porcheron, C. Dehors-France, *Société civile immobilière : mode d'emploi*, 2^e édition, Delmas express, 2020-2021, p. 83, §705.

¹⁴⁸ S. Porcheron, C. Dehors-France, *Société civile immobilière : mode d'emploi*, op. cit., p. 85, §706.

II- Une protection du logement du conjoint survivant aux conséquences non négligeables

La création d'une SCI en vue de la détention du logement des époux présente divers inconvénients. D'abord, elle aurait pour effet, lors du décès de l'un des époux, de priver le survivant des droits que la loi lui accorde sur sa résidence principale¹⁴⁹. En effet, les droits au logement du conjoint survivant sont conditionnés à ce que le logement appartienne aux époux ou dépende de la succession. Dans le cas où le logement appartient à la SCI, le conjoint survivant n'aura donc pas droit au droit temporaire d'un an prévu par l'article 763 du Code civil, ni au droit viager au logement prévu par l'article 764 du Code civil.

De plus, si les époux sont soumis à l'impôt sur la fortune immobilière, l'abattement de 30 % sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire ne s'applique pas aux immeubles détenus en SCI¹⁵⁰. L'apport du logement à la SCI n'est donc pas à prendre à la légère.

Au-delà de la société civile immobilière, d'autres dispositifs juridiques permettent d'organiser la détention et la protection du logement du conjoint en cas de décès, notamment à travers l'aménagement de l'indivision. Le Code civil offre ainsi une aide précieuse dans le cas où les époux sont soumis à des régimes matrimoniaux spécifiques.

Section 3 - L'aménagement conventionnel de l'acquisition en indivision du logement

L'indivision entre époux sur un bien immobilier, notamment le logement familial, peut poser des difficultés lors de la succession, notamment en raison de l'entrée en indivision des héritiers du conjoint prédécédé. Afin de prévenir ces situations complexes et de permettre au conjoint survivant de conserver plus facilement le logement, le Code civil, à travers son article 1873-13, offre la possibilité d'aménager conventionnellement les effets de l'indivision. Ce dispositif repose sur une clause permettant au survivant d'acquérir la quote-part du défunt (I). Son efficacité repose toutefois sur des conditions juridiques précises (II).

¹⁴⁹ A. Dupire, *Patrimoine, op. cit.*, p.1316, §32106.

¹⁵⁰ A. Dupire, *Patrimoine, op. cit.*, p.1316, §32106.

I- Une clause anticipant le devenir du logement indivis des époux

Le Code civil prévoit dans son article 1873-13 que les conjoints indivisaires peuvent convenir qu'au décès de l'un d'entre eux, le survivant pourra acquérir la quote-part de l'indivisaire prédécédé. Cette faculté permet d'éviter la fragmentation du logement au moment de la succession, en garantissant au survivant la possibilité de conserver ce bien. Il ne s'agit pas d'une libéralité, l'acquisition n'étant pas gratuite, aucune atteinte à la réserve héréditaire n'est à craindre.

La clause peut bénéficier à divers types de couples : concubins, partenaires de PACS, ou encore époux séparés de biens. Elle peut même bénéficier aux époux soumis à un régime de communauté lorsqu'ils ont acquis ou reçu le bien en indivision avant leur mariage. Cette clause est favorable pour le conjoint survivant puisqu'il n'est pas privé de sa faculté de demander l'attribution préférentielle des parts indivises¹⁵¹. De plus, l'article 1873-13 du Code civil peut être particulièrement intéressant dans le cas où les époux détiennent le logement par l'intermédiaire d'une SCI puisqu'il permet de prévoir que l'époux survivant obtiendra les parts sociales de l'autre époux au moment de son décès.

Si cette clause présente un intérêt pratique pour garantir au conjoint survivant à la maîtrise du logement, elle n'en demeure pas moins soumise à un encadrement juridique rigoureux.

II- Une transmission différée encadrée par la loi

Bien qu'elle prenne effet à cause de mort, au décès du premier indivisaire, la clause d'acquisition prévue à l'article 1873-13 n'est pas une libéralité, mais une véritable promesse de vente conditionnelle, la condition étant le prédécès de l'un des indivisaires¹⁵². Elle est analysée en doctrine comme un pacte sur succession future exceptionnellement autorisé par la loi. Ce mécanisme ne met pas fin à l'indivision lors de sa stipulation mais seulement au moment de l'exercice de la clause.

¹⁵¹ Cass, Civ. 1^{re}, 23 mars 1994, n°92-12.574.

¹⁵² F. Bicheron, *Droit patrimonial de la famille*, *op. cit.*, §212.101.

Son exercice est strictement encadrée par l'article 1873-14 alinéa 1 du Code civil : l'époux indivisaire souhaitant activer la clause doit notifier sa volonté aux héritiers du *de cuius* dans un délai d'un mois à compter du jour où il a été mis en demeure de prendre parti. À défaut, une telle faculté devient caduque. La quote-part est alors transmise moyennant un rachat à la valeur du bien évalué au jour de l'acquisition¹⁵³. Ce dispositif, permet l'anticipation de la transmission du logement et le respect des droits successoraux. Il constitue une solution sécurisante pour les personnes souhaitant préserver un cadre de vie à leurs partenaires ou conjoint survivant sans recourir à des libéralités classiques.

Au-delà des solutions qui permettent d'organiser directement la détention et la transmission du logement, il existe des outils patrimoniaux qui peuvent offrir une protection indirecte du logement du conjoint survivant. L'assurance vie peut constituer un moyen efficace d'attribuer au conjoint survivant des ressources suffisantes pour préserver son cadre de vie, notamment dans les situations familiales complexe, telles que les familles recomposées.

Section 4 - L'assurance vie : une protection indirecte du logement du conjoint survivant

Si l'assurance vie ne permet pas directement de transmettre un bien immobilier au conjoint survivant, elle peut néanmoins jouer un rôle stratégique et financier dans la conservation du logement (I). Cette possibilité reste encadrée par un contrôle du juge qui peut remettre en cause cette protection financière (II).

I- Un levier financier au service du maintien du conjoint survivant dans le logement

L'assurance vie est une opération d'assurance comportant un aléa : la date du décès de l'assuré¹⁵⁴. Au moment du décès, si le bénéficiaire est le conjoint, ce dernier percevra une somme d'argent par l'effet d'une opération d'assurance et non par voie successorale¹⁵⁵. Il s'agit d'un droit personnel au souscripteur qui en France ne peut pas concerner de biens immobiliers.

¹⁵³ D. Autem, *Le Lamy droit des personnes et de la famille*, Lamyline, 2024, §380-65.

¹⁵⁴ Cass. Ch. mixte, 23 nov. 2004, n°01-13.592, 02-11.352, 02-17.507 et 03-13.673 : *La Gazette du Palais*, 2006, n°302, p.2-6, D. De Montbrial ; *Droit et patrimoine*, 2005, n°141, p.79-80, H. Lécuyer ; *revue des contrats*, 2005, n°2005/2, p.297-302, A. Bénabent ; *banque magazine*, 2005, n°666, p.84-85, J. Guillot, S. Fayner ; *JCP N*, 2005, n°1, p.24-32, P. Grosjean ; *RTD Civ.* 2005, n°1, p.88-93, R. Encinas de Munagorri.

¹⁵⁵ Hanneycart-Weyth, *Le Lamy patrimoine – expert*, 2025, §690-170.

En revanche, l'assurance vie peut indirectement être protectrice du logement du conjoint survivant. En effet, lorsque le *de cuius* laisse des héritiers réservataires, qu'il a consenti une libéralité à son conjoint portant sur le logement, et que celle-ci est excessive au regard de la quotité disponible spéciale prévue à l'article 1094-1 du Code civil, elle sera alors réductible. Dans ce cas, le montant versé par l'assurance vie pourra servir à payer l'indemnité de réduction due par le conjoint survivant. Elle peut également servir à payer l'indemnité de retranchement dans le cas où le prédécédé avait un enfant non commun avec son conjoint, et que celui-ci était bénéficiaire d'un avantage matrimonial portant sur le logement, et susceptible d'être retranché en vertu de l'article 1527 du Code civil.

Cependant, cette protection financière offerte par l'assurance vie n'est pas absolue et peut être remise en cause par l'intervention du juge qui veille à prévenir les abus et à assurer un équilibre entre les droits du conjoint survivant et ceux des héritiers réservataires.

II- Une protection imparfaite du conjoint survivant

Le Code des assurances se réfère à la notion de « primes manifestement exagérées », laissée à l'appréciation du juge dans le cadre d'un contrôle de proportionnalité. La jurisprudence vient préciser que le caractère manifestement exagéré des primes d'assurance vie s'apprécie notamment au regard de l'utilité du contrat pour le souscripteur et que l'intérêt des héritiers ne doit pas être pris en compte¹⁵⁶. Si la prime est considérée comme manifestement exagérée, elle sera rapportable et réductible en tant que libéralité selon les dispositions du Code civil¹⁵⁷. Dans le cas où les sommes versées à titre de primes par l'époux souscripteur seraient considérées comme excessives par le juge, le conjoint survivant serait exposé à la réduction du capital reçu de la compagnie d'assurance. Il pourrait alors se trouver dans l'impossibilité de payer intégralement le montant des indemnités de retranchement ou de réduction lui permettant de conserver la propriété de son logement.

¹⁵⁶ Cass. Civ. 2^e, 19 mai 2016, n°15-19.458 : *droit et patrimoine*, 2017, n°271, p.93-98, P. Delmas saint hilaire ; et Cass. Civ. 2^e, 19 déc. 2024, n°23-19.110.

¹⁵⁷ J. Aulagnier, La réserve héréditaire peut-elle survivre à l'assurance vie ? *La Gazette du Palais*, 2011, p.23 et s.

BIBLIOGRAPHIE

I- Ouvrages généraux

Autem (D.), Everaert-Dumont (D.), *Le Lamy droit des personnes et de la famille*, Lamyline, 2024.

Bardoux (P.), Bouteiller (P.), Chaoui (H.), Charrel (B.), Chevreux (J.), Guillot (J.), Le Besnerais (P.), Legrand (L.), Leonetti (R.), Lvovschi-Blanc (L.), Maillot (J.), Roux (J.), Staes (O.), Storck (M.), Teppe (F.), Tranchant (L.), Tricoire (J.), Vaissié (M.), Vial-Pedroletti (B.), Zitouni (F.), *Le Lamy droit immobilier - expert*, 2016.

Beignier (B.), Torricelli-Chrifi (S.), *Libéralités et successions*, 5e éd., Lextenso, 2020.

Bicheron (F.), *Droit patrimonial de la famille*, 5^e éd., Dalloz action, 2025/2026.

Cenac (P.), *Le guide des donations et successions*, 4e éd., Groupe Revue Fiduciaire, 2024.

Claux (P.), David (S.), Boiché (A.), Defix (M.), Delort (J.), Gantelet (S.), Grenot-Devedjian (A.), Jault (A.), Tougne (S.), Travade-Lannoy (S.), *Droit et pratique du divorce*, Dalloz référence, 2024-2025.

Dissaux (N.), Loir (R.), sous la direction de R. Ondo, *Le Lamy droit commercial – Expert*, 2024.

Dupire (A.), *Patrimoine, Mémento pratique*, éd. Francis Lefebvre, 2019-2020.

Ferré (S.), Berre (S.), *Successions et libéralités*, 11^e éd., Hypercours, Lefebvre Dalloz, 2025.

Grimaldi (M.), *Droit des successions*, 8e éd., LexisNexis, 2020.

Le Guidec (R.), Lesbats (C.), *Successions : dévolution*, Répertoire de droit civil Dalloz, 2022, actualisé en 2024.

Hanneycart-Weyth (W.), Teillais (G.), *Le Lamy patrimoine - expert*, 2024.

- Lemouland (J.)**, *Famille*, répertoire de droit civil Dalloz, 2015, actualisé en 2025.
- Leroux (T.)**, *Les droits du conjoint survivant : bilan et perspectives*, sous la direction de F. Labelle et J. Houssier, p.9.
- Levillain (N.), Forgeard (M.)**, *Liquidation des successions*, 5e éd., Dalloz Référence, 2021-2022.
- Malaurie (P.), Brenner (C.)**, *Droit des successions et des libéralités*, 11e éd., Lextenso, 2024.
- Mallet (E.)**, *Guide des successions*, sous la direction de S. Torricelli, LexisNexis, éd. 2023-2024.
- Najjar (N.), Guiguet-Schiélé (Q.)**, *Répertoire de droit civil* Dalloz, 2023, actualisé en mai 2024, §137.
- Peterka (N.), Guiguet-Schiélé (Q.)**, *Régimes matrimoniaux*, 8^e éd., Hypercours, Lefebvre Dalloz, 2024.
- Petit (F.)**, *Gestion de patrimoine, stratégies juridiques, fiscales et financières*, 14^e éd., Dunod, 2023-2024.
- Piédelièvre (S.)**, *Les régimes matrimoniaux*, 4^e éd., Bruylant, 2022.
- Porcheron (S.), Dehors-Frances (C.)**, *Société civile immobilière : mode d'emploi*, 2^e éd., Delmas express, 2020-2021.
- Storck (M.)**, *Le Lamy patrimoine - Expert*, Lamyline, 2024.
- Terré (F.), Lequette (Y.), Gaudemet (S.)**, *Les successions, les libéralités*, 5e éd., Lefebvre Dalloz, 2024.
- Vernières (C.)**, *Droit patrimonial de la famille*, Dalloz action, sous la direction de M. Grimaldi, 2025-2026.
- Verrecchia (A.)**, *Droit patrimonial de la famille*, Dalloz action, sous la direction de M. Grimaldi, 2025-2026.

II- Revues, articles et formulaires

Aulagnier (A.), la réserve héréditaire peut-elle survivre à l'assurance vie ? *La gazette du palais*, 2011, p.23 et s.

Baillon-Wirtz (N.), Taudin (L.), Teilliais (G.), Galand (A.), *Formulaires ProActa droit des régimes matrimoniaux*, Lamyline, 2024.

Baillon-Wirtz (N.), Taudin (L.), Tandeu de Marsac (V.), Teilliais (G.), Galand (A.), *Formulaires ProActa successions et libéralités*, 2022, §125-5.

Barabé-Bouchard (V.), Le logement du conjoint survivant au bon vouloir des époux, *JCP N*, 2018, n°42, 1318, p. 34-39.

Boitelle (A.), L'articulation des droits légaux avec les droits conventionnels du conjoint survivant, *La Semaine juridique notariale et immobilière*, n°13, 2003, 1243.

Bolis (N.), Les modalités d'acquisition du logement du couple, *Droit et patrimoine*, 2022, n°320.

Chamoulaud-Trapiers (A.), Communauté conventionnelle, *RTD civ.*, Dalloz, 2013, actualisé en 2020.

Darmé-Longuet (V.), Boisseau (A.), Aspects civils des donations alternatives et facultatives, *Lextenso - La base*, 1^{er} oct. 2020, n°163Q6, p. 21.

Finot (E.), Comment confectionner clause par clause une donation facultative ou alternative ? *Defrénois* 2020, n°163x5.

Guiguet-Schiélé (Q.), Quel avenir pour la tontine ? *La Gazette du palais*, 2021, n°28, p.45.

Leyrat (H.), Les donations facultatives et alternatives au service de la pratique notariale, *Defrénois* 2019 n°147V1, p.14.

Masson (F.), Les droits réels et la mort : l'extinction de l'usufruit cédé par le décès du cédant, *RTD civ.*, 2023, n°2, p. 406-409.

Musson (M.), Droit viager au logement : manifestation de volonté tacite du conjoint survivant, *Les Cahiers Louis Josserand*, 2024, n°4.

Nast (M.), De l'acquisition conjointe d'un immeuble avec clause d'accroissement au profit du survivant, *Defrénois* 1928, n°21759.

Pandot (A.), Protection du logement familial et donation avec réserve d'usufruit, *Lextenso - La base*, 12 déc. 2019, n°149h3, p. 5.

Pégliion-Zika (C.), Autopsie d'une donation au dernier vivant, *Revue juridique Personnes et Famille*, 2019.

Pégliion-Zika (C.), Il ne faut pas confondre renonciation à la demande d'attribution préférentielle et renonciation à l'attribution préférentielle, *Revue juridique personnes et famille*, n°9, 1er sept. 2019.

Sauvage (F.), Le logement de la veuve, *Droit & patrimoine*, 2003, n°111, note 48.

Victoroff (A.), Option tacite pour le droit viager au logement : une précision qui appelle à des précisions, *Gazette du Palais*, 2024, n°2, p. 29-31.

III- Jurisprudence

Cass. Req. 24 janv. 1928, cité par I. Najjar, Q. Guiguet-Schiélé, Répertoire de droit civil Dalloz, 2023, actualisé en mai 2024, §137.

Cass. Civ. 1^{re}, 14 fév. 1967, *Bull. civ.* n°65.

Cass. Ch. mixte, 27 nov. 1970, n°68-10.452.

Cass. Civ. 1^{re}, 27 juin 1972, n°71-11.271, JCP, 1972 II 17261 : D. P., *Defrénois*, 1972 1093, obs. G. Morin.

Cass. Civ. 1^{re}, 26 avril 1984, n°83-11.839, publié au Bulletin 1984, n°140.

Cass. Civ. 1^{re}, 19 avril 1988, n°86-18.028, publié au Bulletin 1988, n°101, p. 69.

Cass. Civ. 1^{re}, 21 janv. 1992, n°90-14.459: *JCP N*, 1992, n°47, p.375, obs. G. Wiederkehr; *Bull. civ.*, n°24, Defrénois, 1992 844, obs. G. Champenois; *RTD civ.*, 1992 812, obs. F. Lucet et B. Vareille.

Cass, Civ. 1^{re}, 9 fév. 1994, n°92-11111: *RTD civ.* 1995, p.151, obs. F. Zenati; *RTD civ.*, 1995, p.159, obs. J. Patarin.

Cass, Civ. 1^{re}, 23 mars 1994, n°92-12.574.

Cass. Civ. 1^{re}, 23 janv. 2001, n°98-21.962.

Cass. Civ. 1^{re}, 20 fév. 2001, n°99-12.649, publié au Bulletin 2001, n°38, p. 24.

Cass. Civ. 1^{re}, 12 juin 2001, n°99-11.442 : *Defrénois* 2001, art. 37453, p. 1516, obs. G. Champenois ; *RTD civ.* 2001. 863, obs. J. Hauser; *RTD civ.* 2002. 134, obs. B. Vareille; *JCP* 2002. I. 167, n° 13, obs. Tisserand.

Cass. Civ. 1^{re}, 3 avril 2002, n°00-10.211, *Bull. civ.* 2002, n°107, p. 83 ; *JCP N*, 2003, n°1, p. 16-17, obs. R. Le Guidec ; *JCP N*, 2002, n°48, p. 1665-1666, obs. B. Grimonprez.

Cass. Civ. 1^{re}, 3 fév. 2004, n°01-03.414, *Bull. civ.* 2004, n°37, p. 31.

Cass. Ch. mixte, 23 nov. 2004, n°01-13.592, 02-11.352, 02-17.507 et 03-13.673 : *La gazette du palais*, 2006, n°302, p.2-6, D. De Montbrial ; *Droit et patrimoine*, 2005, n°141, p.79-80, H. Lécuyer ; *revue des contrats*, 2005, n°2005/2, p.297-302, A. Bénabent ; *banque magazine*, 2005, n°666, p.84-85, J. Guillot, S. Fayner ; *JCP N*, 2005, n°1, p.24-32, P. Grosjean ; *RTD Civ.* 2005, n°1, p.88-93, R. Encinas de Munagorri.

Cass. Civ. 1^{re}, 22 fév. 2005, n°03-14.111, *Bull. civ.* 2005, n°91, p. 80 ; *La revue droit et patrimoine*, 2005, n°141, p. 81-84, obs. H. Lécuyer ; *RTD civ.*, n°2, p. 442-443, obs. M. Grimaldi.

Cass. Civ. 1^{re}, 28 fév. 2006, n°03-20.150, *Bull. civ.* 2006, n°114, p. 206; *JCP N*, 2007, n°44, p. 21-22, obs. C. Lesbats.

Cass. Civ. 1^{re}, 6 fév. 2007, n°04-13.282, *Bull. civ.* 2007, n°54, p. 49; *RTD civ.*, 2007, n°3, p. 608-610, obs. M. Grimaldi; p. 623-626 et 627-628, obs. B. Vareille; *JCP N*, 2007, n°14, p. 25-26, obs. G. Rivière.

Cass. Ch. mixte, 8 juin 2007, n°05-10.727, *Bull. civ.* 2007, ch. mixte, n°6 ; *JCP N*, 2008, n°6, p. 26-28, obs. J. Garçon ; *Revue des contrats*, 2007, n°4, p. 1166-1168, obs. I. Dauriac ; *JCP N*, 2007, n°39-40, p. 27-34, obs. F. Fruleux ; *RTD civ.*, 2007, n°3, p. 588-590, obs. T. Revet ; p. 605-608, obs. M. Grimaldi ; *Gazette du Palais*, 2007, n°164, p. 14-15.

Cass. Civ. 1^{re}, 15 déc. 2010, n°09-68.076, *Bull. civ.* 2010, n°269; *JCP N*, 2012, n°21, p. 29-30, obs. R. Le Guidec; *Gazette du Palais*, 2011, n°224-225, p. 54-55, obs. J. Casey; *JCP N*, 2011, n°22, p. 29-32, obs. C. Lesbats.

Cass. Civ. 1^{re}, 25 sept. 2013, n°12-21.569, *Bull. civ.* 2013, I, n°191 ; *Gazette du Palais*, 2014, n°166-168, p. 34, obs. S. Lerond ; *RTD civ.*, 2013, n°4, p. 874-875, obs. M. Grimaldi.

Cass. Civ. 1^{re}, 4 nov. 2015, n°15-10.774, *Bull. civ.* 2016, n°839, 1^{re} civ., n°436.

Cass. Civ. 2^e, 19 mai 2016, n°15-19.458 : *droit et patrimoine*, 2017, n°271, p.93-98, P. Delmas saint hilaire.

Cass. Civ. 1^{re}, 3 oct. 2018, n°17-21.231: *RTD Civ.* 2019, n°1, p.172-173, M. Nicod.

Cass. Civ. 1^{re}, 13 fév. 2019, n°18-10.171, *Bull. civ.* 2019; *JCP N*, 2020, n°7-8, p. 31, obs. R. Le Guidec; *RTD civ.*, n°1, 2020, p. 167-169, obs. M. Grimaldi; *Gazette du Palais*, 2019, n°28, p. 81, obs. Q. Guiguet-Schielé; n°24, p. 68-69, obs. P. Gourdon; *JCP N*, 2019, n°10, p. 10, obs. D. Epailly.

Cass. Civ. 2^e, 2 mars 2022, n°20-16.674, *Bull. civ.* 2022 ; *Droit et patrimoine*, 2022, n°330, p. 74, obs. C. Blanchard ; *JCP N*, 2022, n°19, p. 35-37, obs. V. Lewski-Sicard ; n°13, p. 8, obs. A. Tani ; *RTD civ.*, 2022, n°2, p. 439-440, obs. M. Grimaldi.

TJ Grenoble, 6 mars 2023, n°21/04270 : *La revue fiscale du patrimoine*, 2024, n°9, p.36-38, C. Assimopoulos ; *JCP G*, 2025, n°10, J. Ajroud ; *Bulletin de fiscalité immobilière, plus-values et enregistrement*, 2024, n°12, p.245-246 L. Lefèvre ; *Defrénois*, 2019, n°26, p.67-73, A. Bouquemont ; *Defrénois* 2000, n°11, p.673-682, p. Malaurie, L. Aynès.

CA Poitiers, 4 juill. 2023, n°22/01034.

CA Grenoble, 24 sept. 2024, n°23/01411.

Cass. Civ. 2^e, 19 déc. 2024, n°23-19.110.

Cass, Civ. 1^{re}, 21 mai 2025, n°23-19.780.

IV- Lois

Loi du 9 mars 1891.

Loi n°57-379 du 26 mars 1957 modifiant les articles 733, 753, 754, et 767 du code civil en ce qui concerne les successions collatérales.

Ordonnance n°58-1307 du 23 déc. 1958 supprimant l'envoi en possession du conjoint survivant.

Loi n°65-570 du 13 juillet 1965 portant réforme des régimes matrimoniaux.

Loi n°80-30 du 18 janvier 1980 de finances pour 1980.

Loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modifiant certaines dispositions de droit successoral.

Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

Loi n°2015-177, 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures.

Loi n°2024-494 du 31 mai 2024 visant à assurer une justice patrimoniale au sein de la famille.

V- Réponses ministérielles et travaux parlementaires

Jeanjean (C.), Réponse ministérielle, JOAN, 25 fév. 2005, n°39324, p.816.

Vidalies (A.), rapport n°2910 fait au nom de la commission des lois, déposé le 1^{er} févr. 2001.

TABLE DES MATIERES

ABRÉVIATIONS UTILISÉES	3
SOMMAIRE	5
INTRODUCTION	1
PREMIÈRE PARTIE - L'organisation d'un droit à maintenance du conjoint survivant par le droit successoral.....	5
Chapitre 1 - La protection légale du logement du conjoint survivant.....	5
Section 1 - Les droits au logement du conjoint survivant	5
I- Le droit impératif temporaire au logement : une protection essentielle du logement du conjoint survivant	5
A- Un droit protecteur du logement du conjoint survivant	6
1- Une protection immédiate et automatique du logement du conjoint survivant.....	6
2- Une protection économique du logement du conjoint survivant.....	7
B- Une sécurité partielle et temporaire	8
1- Une protection limitée par des contraintes temporelles et financières	8
2- Une exclusion des couples non mariés.....	9
II- Le droit viager au logement : une protection durable mais conditionnée du logement du conjoint survivant	10
A- Une garantie effective du maintien du logement du conjoint survivant sur le long terme .	10
1- Une possibilité d'option tacite du droit viager au logement	10
2- Un droit s'acclimatant aux besoins spécifiques du conjoint survivant	12
B- Un cadre juridique strict limitant sa protection.....	13
1- Une nature successorale	13
2- Un droit non automatique.....	14
Section 2 - L'attribution préférentielle du logement	15
I- Un mécanisme garant de la stabilité économique et familiale du conjoint survivant	15
A- Le maintien du logement du conjoint survivant par l'attribution préférentielle.....	15
B- Des aménagements juridiques de l'attribution préférentielle renforçant la protection accordée à l'époux.....	16
II- Un mécanisme limité par des conditions strictes	17
A- Des conditions d'application restrictives	17
B- Des obstacles susceptibles de dissuader le conjoint survivant.....	18
Chapitre 2 - La protection du logement du conjoint survivant par des libéralités.....	19
Section 1 - L'institution contractuelle entre époux : une protection spécifique du logement du conjoint survivant	19
I- Une libéralité protectrice du logement du conjoint survivant	20
A- Une donation originale.....	20
B- Une souplesse successorale avantageuse pour le conjoint survivant.....	21
II- Une protection non absolue du logement du conjoint survivant	22
A- Une libéralité encadrée	23
B- Une donation souvent révocable.....	23
Section 2 - Les autres cas d'aménagement des libéralités au service de la protection du logement du conjoint survivant.....	25
I- Les clauses de démembrement de propriété.....	25
A- Les donations avec réserve d'usufruit : protéger sans se déposséder	25

1-	Une technique patrimoniale efficace	26
2-	Une technique parfois risquée du point de vue du conjoint survivant	27
B-	La dissociation des droits d'usufruit et de nue-propriété entre plusieurs bénéficiaires	28
1-	Un partage anticipé des droits successoraux	28
2-	Des avantages fiscaux non négligeables	28
II-	Les clauses de diffusion des effets de la donation: une garantie de jouissance future du logement pour le conjoint survivant	29
A-	La clause constitutive d'usufruits successifs : l'assurance d'une continuité d'usage du logement.....	29
1-	Un droit différé mais acquis	29
2-	Une neutralité fiscale au bénéfice du conjoint	30
B-	La donation à terme : une protection différée mais anticipée	30
III-	Les clauses facultatives et alternatives : une protection à double tranchant pour le conjoint survivant	31
A-	La donation avec faculté de remplacement : un risque de substitution préjudiciable pour le conjoint survivant.....	31
B-	La donation à objet alternatif : un mécanisme généralement protecteur	32

SECONDE PARTIE - Les mécanismes extérieurs de protection du logement du conjoint survivant..... 34

Chapitre 1 - Les stratégies matrimoniales aux fins de protection du logement du conjoint survivant34

Section 1 - Les clauses liées à la composition de la communauté	34
I- La mise en commun du logement par l'intermédiaire de la communauté universelle	35
II- La mise en commun du logement par l'intermédiaire de la clause d'apport.....	36
Section 2 - Les clauses liées à la liquidation et au partage de la communauté	37
I- Les clauses de partage inégal.....	37
II- La clause relative à l'attribution spécifique du logement au conjoint survivant.....	40

Chapitre 2 - Les stratégies patrimoniales complémentaires aux fins de protection du logement du conjoint survivant42

Section 1 - La tontine : une protection efficace du logement mais contraignante	42
I- Un mécanisme original de sécurisation du logement du conjoint survivant	43
II- Un mécanisme protecteur du logement du conjoint survivant	44
Section 2 - La société civile immobilière comme outil juridique de protection du logement	45
I- Un outil de maîtrise du logement des époux	45
II- Une protection du logement du conjoint survivant aux conséquences non négligeables.....	47
Section 3 - L'aménagement conventionnel de l'acquisition en indivision du logement.....	47
I- Une clause anticipant le devenir du logement indivis des époux	48
II- Une transmission différée encadrée par la loi	48
Section 4 - L'assurance vie : une protection indirecte du logement du conjoint survivant.....	49
I- Un levier financier au service du maintien du conjoint survivant dans le logement.....	49
II- Une protection imparfaite du conjoint survivant.....	50

BIBLIOGRAPHIE 51

TABLE DES MATIERES..... 59