

Puis-je rester dans notre maison si mon cohabitant légal décède?

Mise à jour : Mercredi 15 mars 2023

Région wallonne • Région de Bruxelles-Capitale • Région flamande

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

Oui.

C'est une conséquence de la **protection du logement familial** des cohabitants légaux.

- **Si vous étiez locataires, seul ou à 2, du logement familial**
 - Vous héritez du bail du logement que vous occupez.
 - Vous avez le droit d'occuper l'immeuble, mais aussi l'obligation de payer les loyers.
- **Si le cohabitant légal décédé était seul propriétaire, ou si vous étiez tous les 2 propriétaires de votre logement:**
 - Vous avez l'usufruit de l'immeuble familial et des meubles qui sont dedans. Vous pouvez continuer à vivre dans ce logement, ou le mettre en location et recevoir les loyers. Attention, si vous êtes un descendant de cette personne, cette protection ne s'applique pas.
 - Les héritiers du cohabitant décédé (par exemple ses enfants) ne reçoivent que la nue-propriété de l'immeuble.
 - Ils recevront l'intégralité de cette nue-propriété, si votre cohabitant était seul propriétaire;
 - Ils recevront une partie seulement de cette nue-propriété, si vous aviez acheté l'immeuble avec votre cohabitant légal décédé.
 - Si vous ne souhaitez ni rester dans les lieux ni donner ce logement en location, vous pouvez céder vos droits d'usufruitier aux héritiers, contre paiement d'une somme d'argent. On appelle cela la "conversion de l'usufruit".

Il existe des **limites** à ces principes.

1. **Par testament ou par donation**, votre cohabitant légal décédé **peut vous priver de cet usufruit**. Le cohabitant légal n'est pas un héritier réservataire. Il peut donc être totalement privé de succession, si son cohabitant légal a fait des donations ou un testament au profit d'autres personnes.
2. Le nu-propriétaire peut exiger que l'on fasse un **inventaire** des meubles, ainsi qu'un état de l'immeuble familial.
3. Vous n'héritez de cet usufruit **que sur le logement familial et les meubles qui sont dedans**. Vous n'avez pas d'usufruit sur les comptes bancaires ou sur une seconde résidence. Pour laisser plus que l'usufruit ou le droit au bail au cohabitant légal survivant, il faut rédiger un testament. Mais il faut respecter la réserve (part revenant d'office aux héritiers réservataires).

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 1475 et suivants du Code civil

Article 4.23 du Code civil

Les documents types

Aucun document type lié.

