



## Droit d'usage et d'habitation de la maison familiale

-----  
Par Visiteur

J'ai hérité en 2003 de la grande maison familiale sur laquelle mon père a un droit d'usage et d'habitation. En 2005, j'ai entrepris des travaux pour en faire 2 logements distincts. Mon père habite un f3 avec sa compagne et l'autre logement f4 je l'ai loué pendant 3 ans jusqu'à sept 09. Depuis, mon père et moi = embrouille. Au départ de mon locataire mon père a fait changer les fermetures des portes de la maison et mis les chaînes sur le portail. Je n'ai donc plus accès au(f4). Cette maison que je vois tous les jours se dégrade et il se dégage une odeur de moisi. Les volets n'ont pas été ouverts depuis sept 09. Les herbes du jardin ont envahi les murs de la maison. Il m'est impossible de faire constater l'intérieur de la maison par un huissier. Je n'ai pas le droit d'y pénétrer. Je paie les taxes foncières et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur le f3 que mon père occupe et sur le f4. Il ne veut rien savoir. Quel recours ?

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai hérité en 2003 de la grande maison familiale sur laquelle mon père a un droit d'usage et d'habitation. En 2005, j'ai entrepris des travaux pour en faire 2 logements distincts. Mon père habite un f3 avec sa compagne et l'autre logement f4 je l'ai loué pendant 3 ans jusqu'à sept 09. Depuis, mon père et moi = embrouille. Au départ de mon locataire mon père a fait changer les fermetures des portes de la maison et mis les chaînes sur le portail. Je n'ai donc plus accès au(f4). Cette maison que je vois tous les jours se dégrade et il se dégage une odeur de moisi. Les volets n'ont pas été ouverts depuis sept 09. Les herbes du jardin ont envahi les murs de la maison. Il m'est impossible de faire constater l'intérieur de la maison par un huissier. Je n'ai pas le droit d'y pénétrer. Je paie les taxes foncières et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur le f3 que mon père occupe et sur le f4. Il ne veut rien savoir. Quel recours ?

Si je comprends bien, votre père dispose d'un droit d'usage et d'habitation sur les deux logements et non pas seulement sur le F3?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

C'est bien cela.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Deux solutions méritent toute attention à votre problème.

Tout d'abord le problème de la renonciation au droit d'usage et d'habitation. Conformément aux articles 617 et 625 du Code civil, le droit d'usage et d'habitation s'éteint par la renonciation.

Il faut savoir en effet qu'un droit d'usage et d'habitation ne permet pas à son titulaire de louer le bien. Aussi, on peut voir dans le fait que votre père vous ait autorisé à louer le F4 une renonciation implicite, mais non équivoque, à son droit d'usage et d'habitation.

"La renonciation à un [droit d'usage et d'habitation] n'est soumise à aucune forme particulière. il suffit qu'elle soit certaine et non équivoque": Cass. 3ème Civ. 7 février 1979.

Grosso modo, il s'agit de dire que votre père disposait du droit d'habiter le bien et qu'à partir du moment où il a cessé de l'utiliser et vous a accordé le droit de louer le bien, alors il a renoncé à son droit d'usage sur le F4. Une telle argumentation peut vous permettre de récupérer l'intégralité du F4.

Ensuite, il est possible de faire valoir la résiliation du droit d'usage et d'habitation pour non entretien. En effet, la jurisprudence a pu considérer que "le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation portant sur une maison et le terrain attenant qui, dès son entrée dans les lieux, a laissé le jardin à l'abandon ne jouit pas des lieux en bon père de famille et peut être déchu de ses droits: Cass. 3<sup>ème</sup> Civ., 6 janvier 1981.

En conséquence, vous disposez de deux arguments solides pour demander la cessation du droit d'usage et d'habitation. A cette fin, je ne peux que vous inviter à négocier avec votre père ou bien, le cas échéant à engager une action judiciaire.

Très cordialement.