



Droit d'usage et habitation

Par Julsime

Bonjour,

J'aurais besoin d'éclaircissement sur une succession.

Mon oncle est décédé, et à fait un droit d'usage et habitation avec la personne qu'il a vécu.

Nous avons accepté ce droit et nous avons laissé l'usage de la maison à cette personne.

Il y a quelques mois, cette personne a quitté la maison car elle ne pouvait subvenir à l'entretien et payer les charges (électricité, eau...). Elle est parti dans un logement social.

Nous avons donc décider de mettre en vente le bien immobilier. Nous avons reçu un courrier du notaire nous précisant que nous devons 35 000? à cette personne pour droit d'usage et d'habitation.

Cette personne n'a t'il pas abandonné son droit d'usage et habitation en quittant le logement, et que ce montant ne lui être destiné.

Je vous remercie de votre aide.

Par kang74

Bonjour

Le droit d'usage et d'habitation a une valeur qui est 60% de la valeur d'un usufruit .

Par de là, si l'acheteur a acheté le bien et le droit d'y vivre (car le droit de la compagne n'est pas éteint parce qu'elle a quitté les lieux)il y a bien une certaine valeur du bien qui est destinée au bénéficiaire du droit dans le partage du prix obtenu .

Cela serait différent si vous aviez vendu le bien grévé de ce DUH , ce qui veut dire que l'acheteur acceptait de ne pas jouir du bien avant la mort de Madame ...

On suppose que vous l'aurez moins bien vendu ...

Par Julsime

Je vous remercie Kang74 pour toutes ces explications.

Si nous ne voulions pas conclure la vente, à qui reviens les charges et entretien de la maison car elle ne souhaite plus habiter dans la maison ?

Je suppose que c'est au propriétaire de la maison de prendre en charge ces frais.

Le droit et l'usage d'habitation va jusqu'au décès de la personne et cela ne peut être interrompu sauf si la personne renonce à son droit c'est bien cela, et pas d'autres cas ?

Par Rambotte

Bonjour.

J'ai un doute.

Le DUH n'est pas un droit réel, mais un droit personnel.

A ce titre, il ne devrait pas être possible de le céder, à titre gratuit ou onéreux, à un tiers.

La seule possibilité serait d'en faire abandon, et cet abandon serait nécessairement abdicatif et non translatif.

Dès lors, soit le bien est vendu sans abandon, et donc vous recevez le prix diminué de la valeur du DUH, et l'acquéreur devra subir la présence du titulaire du DUH ; soit le bien est vendu avec abandon, et vous recevez le prix dans son intégralité.

Réponse faite sous réserve.

Je note que si on cherche dans un moteur "vendre son DUH", on trouve plutôt des références sur la vente avec réserve de DUH, en particulier dans la vente en viager.

Je n'ai pas fait une recherche exhaustive.

Par StephaneB

Bonjour

Un peu de lecture

[url=https://www.immobilier.notaires.fr/node/677#:~:text=La%20charge%20des%20r%C3%A9parations%20et,titulaire%20s%27il%20est%20viager.]https://www.immobilier.notaires.fr/node/677#:~:text=La%20charge%20des%20r%C3%A9parations%20et,titulaire%20s%27il%20est%20viager.[/url]

Le droit d'usage et d'habitation prend fin au décès de son titulaire.

...

La charge des réparations et de l'entretien est laissée au libre choix des parties qui en préciseront les modalités dans l'acte établissant le droit d'usage et d'habitation.

Bref, c'est comme un viager.

Un peu de jurisprudence ? Et elle colle bien à votre situation.

« ...C'est l'abus de jouissance et non l'abandon des lieux par le titulaire du droit (d'usage) et d'habitation qui peut entraîner l'extinction de son droit ».

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 2 février 2011, 09-17.108, Publié au bulletin

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000023550242]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000023550242[/url]

Par Isadore

Bonjour,

Je pense possible d'indemniser l'abandon d'un droit d'usage et d'habitation par contrat.

La loi prévoit que le conjoint survivant et les héritiers peuvent s'entendre pour une conversion en rente ou en capital :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006431130]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006431130[/url]

La Cour de cassation ne semble valider le fait que l'on puisse combiner les articles 625 et 618 du Code civil pour permettre au juge de transformer le droit d'usage et d'habitation en rente viagère en cas d'abus de jouissance :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000042524900]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000042524900[/url]

Il me semble donc possible et conforme à la volonté du législateur qu'un droit d'usage et d'habitation soit transformé en une rente ou un capital, quel que soit le nom que l'on donne à l'opération.

Une jurisprudence ancienne de la Cour de cassation valide d'ailleurs une clause dans un contrat de vente viagère qui permet à la vendeuse de "substituer" à son droit d'usage un complément de rente :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006985074]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006985074[/url]

Ici, il faudrait voir ce que prévoit l'acte de vente : s'il ne dit rien, le bien est toujours grevé du droit d'usage et d'habitation. S'il prévoit l'abandon du droit d'usage moyennant une indemnisation, c'est à mon avis applicable.

Par Rambotte

Alors la première chose à regarder c'est ce que dit le titre qui constitue le DUH (le testament, sans doute) selon le 628.
Si le titre autorise la vente du DUH, c'est réglé.

Sinon, sauf accord des parties bien sûr, ce sont les articles 631 et 634 qui s'appliquent, interdisant la cession, donc la vente = cession onéreuse.

L'ancienne jurisprudence indique bien la prééminence du titre.

Après, est-ce un conjoint survivant ?

la personne [avec qui] il a vécu

Julsime ne dit pas "avec son épouse" ou "avec sa femme".

Le 766 ne semblant même pas s'étendre aux partenaires, si on lit les articles du pacte civil de solidarité.

Il suffirait donc que le titre ne prévoie pas ce cas, et que les vendeurs ne s'entendent pas sur une indemnisation (conversion ou autre) pour qu'elle ne soit pas due, le seul choix du titulaire du DUH étant de le conserver ou d'en faire abandon sans contrepartie.

Par Julsime

Bonjour,

Je vous remercie pour toutes vos réponses.

Je tenais à rajouter des informations que j'ai oublié de vous dire, et qui ont une importance.

Mon oncle s'est pacse avec cette personne.

Le notaire nous à montré un bout de papier peu lisible, et mal écrit disant que mon oncle donner un droit d'usage et habitation sur la maison.

Je peux vous envoyer la photo du document, si vous le souhaitez.

La personne qui a le droit DUH, peut elle renoncer à ce droit ?

Merci d'avance pour vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

La personne qui a le droit DUH, peut elle renoncer à ce droit ?

Oui, bien sûr, si elle en a envie.

Par Rambotte

Mon oncle est décédé, et à fait un droit d'usage et habitation avec la personne qu'il a vécu.

Nous avons accepté ce droit et nous avons laissé l'usage de la maison à cette personne.

Le notaire nous à montré un bout de papier peu lisible, et mal écrit disant que mon oncle donner un droit d'usage et habitation sur la maison.

Il semble que vous ayez accepté la valeur testamentaire du document, et que le DUH a été acté dans le traitement de la succession, et dans la mutation de propriété.

Je pense qu'il serait difficile aujourd'hui de contester la valeur testamentaire du document, surtout s'il est entièrement écrit, daté et signé de la main de votre oncle. J'imagine que si vous proposez de nous le montrer, c'est que vous envisagez sa contestation ?