



Testament et droit d'usage

Par Callahan

Bonjour,

Un droit d'usage strictement personnel d'une maison interdit d'en tirer des revenus en la louant par exemple on est d'accord?

En tant qu'héritier de cette maison, est ceque j'ai le droit par exemple de rentrer quand je veux et faire des travaux si la maison est occupée par la personne qui en a le droit d'usage?

Il a actuellemnt dans cette maison des caméras de surveillance, la personne qui a la jouissance de cette maison peut-elle les désactiver?

Merci d'avance

Par Isadore

Bonjour,

Un droit d'usage strictement personnel d'une maison interdit d'en tirer des revenus en la louant par exemple on est d'accord?

En tant qu'héritier de cette maison, est ceque j'ai le droit par exemple de rentrer quand je veux et faire des travaux si la maison est occupée par la personne qui en a le droit d'usage?

Non. Si la maison est habitée par la personne en question, c'est même un délit d'y pénétrer sans permission.

Il a actuellemnt dans cette maison des caméras de surveillance, la personne qui a la jouissance de cette maison peut-elle les désactiver ?

Oui. Elle peut aussi les retirer, à condition de les remettre lorsque son droit d'usage et d'habitation sera terminé.

Par Callahan

Merci Isadore c'est clair..
et pour la première question?

Je précise qu il s agit du droit québécois si il y a des variantes on ne sait jamais.

Par Isadore

Pardon, la réponse à la première question était non.

Mes réponses valent pour le droit français.

L'article 1176 de votre Code civil dit :

Les dispositions relatives à l'usufruit sont, pour le reste, applicables au droit d'usage, compte tenu des adaptations nécessaires.

L'article 1135 dit que l'usufruitier peut mettre son bien en location. Il ne semble rien y avoir dans votre Code civil qui interdise formellement au titulaire du droit d'usage de mettre en location. Il y a des différences notables avec ce que la France appelle "un droit d'usage". Je note que le Code civil Québécois le rend cessible dans certains cas, ce qui n'est pas possible en France.

Le droit d'usage n'étant pas cessible en France, cela empêche de fait l'usager de mettre le bien en location (d'en céder

la jouissance au locataire pendant la durée du bail). L'article 1173 du Code civil québécois prévoit que le testateur peut rendre ce droit cessible. Si le testament est muet, la cession peut être autorisée sur décision judiciaire.

Le droit d'usage est incessible et insaisissable, à moins que la convention ou l'acte qui constitue le droit d'usage ne prévoit le contraire.

Si la convention ou l'acte est muet sur la cessibilité ou la saisissabilité du droit, le tribunal peut, dans l'intérêt de l'usager et après avoir constaté que le propriétaire ne subit aucun préjudice, autoriser la cession ou la saisie du droit.

Il vaudrait mieux s'adresser à un forum québécois.

Par Callahan

[img][/img]

Par Callahan

je suis le neveu

Par Rambotte

Bonjour.

Mon interprétation :

- Ce qui vous est légué au b) est la nue-propriété, ce qui signifie qu'il faut comprendre à qui revient l'usufruit.

A priori, l'usufruit revient à la succession normale à ce stade.

- Ce qui est légué aux amis au a) est un droit d'usage (une jouissance précisée à titre de droit d'usage personnel exclusivement).

A priori, la succession normale est donc usufruitière du bien, grevée d'une charge de DUH aux profit des amis. La preuve en est qu'elle doit payer les charges non attribuées aux amis, voire même payer ces charges si les amis en sont incapables.

Même si le code civil québécois permet de mettre en location en cas de DUH, il semble que le testament notarié l'interdise (usage personnel exclusif).

Par Callahan

Merci.

Comment évaluer et racheter cet usage personnel?

Quel est l'intérêt pour son ami d'entretenir une maison qui ne lui appartiendra pas?

Comment contrôler que la maison est bien entretenue?

Si il décide d'y faire vivre ses enfants? comment le contester?

Si je récupère une maison dégradée vers qui me retourner puisqu'il sera décédé?

Par Rambotte

L'ami du défunt a une obligation d'entretien, ce n'est pas une question d'intérêt.

Il peut être déchu de son droit s'il ne respecte pas ses obligations.

Le droit d'usage personnel est regardé comme un droit de vivre avec sa famille.

Les héritiers héritent des obligations du défunt, donc si l'ami dégrade le bien, et que l'ami vous doit réparation, ce sont ses ses héritiers qui vous doivent réparation.

A vérifier au regard du droit québécois. Il faudrait que vous consultiez votre code civil, sur les droits et obligations du titulaire du droit d'usage.

Par Callahan

Oui quand je parlais d'intérêt je voulais dire " pourquoi dépenser de l'argent à entretenir une maison qu'il ne pourra pas transmettre?"

Ensuite si par exemple il refuse dans un premier temps d'habiter cette maison et que je décide de m'y installer, peut-il revenir dans par exemple 3 ans et me mettre dehors?

Je vais consulter le droit au Quebec vous avez raison.

Par Rambotte

pourquoi dépenser de l'argent à entretenir une maison qu'il ne pourra pas transmettre ?

Parce qu'il est obligé de le faire ! C'est une charge de son héritage. Le nu-proprétaire peut le contraindre, sous peine de faire supprimer son droit en justice.

Si ça ne l'intéresse pas, il peut abandonner son droit.

Il est probable que le droit québécois du DUH renvoie au droit d'usufruit. Par exemple, en droit français, un article du code civil dit que le DUH se perd de la même façon que le droit d'usufruit. Il faut alors lire les articles sur la perte du droit d'usufruit, pour voir que l'usufruit peut se perdre par faute d'entretien conduisant au déperissement du bien.

Par Isadore

quand je parlais d'intérêt je voulais dire "pourquoi dépenser de l'argent à entretenir une maison qu'il ne pourra pas transmettre?"

Pour deux raisons.

1. Le droit d'usage lui a été transmis à condition d'entretenir le bien. En droit québécois comme en droit français le non respect d'une telle condition permettrait la révocation de son droit d'usage, comme Rambotte vous l'a dit.

2. S'il vit dans la maison, il va sans doute préférer la maintenir en bon état

Ensuite si par exemple il refuse dans un premier temps d'habiter cette maison et que je décide de m'y installer, peut-il revenir dans par exemple 3 ans et me mettre dehors?

Non s'il renonce à son droit selon les formes requises par votre loi (il n'aurait alors plus aucun lien avec ce bien).

Oui si cette installation se fait sans sa permission. Il a un droit d'habiter le bien, pas une obligation. Le non exercice de ce droit n'autorise pas des tiers à venir habiter le bien. La loi canadienne semble beaucoup plus ferme que la loi française vis-à-vis des occupations illégales d'un bien.