



Droit d'usage et d'habitation d'une maison héritée

Par Visiteur

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une maison que nous avons héritée de notre maman, ma grande tante (qui n'a pas d'enfant) à un droit d'usage et d'habitation pour cette maison.

Depuis le 23 avril 2009 elle n'y habite plus, elle est en maison de retraite, sa santé et son âge de 91 ans ne lui permettent plus de vivre toute seule.

Cette maison est vide il n'y a aucun meuble et tous les abonnements EDF, Eau etc... son à nos noms afin de lui éviter de payer des frais supplémentaires, car ses pensions de retraite couvrent à peine le coût de la maison de retraite, nous nous sommes même portés caution pour la maison de retraite.

Nous envisageons de vendre cette maison, que faut-il faire pour ce droit d'usage et d'habitation le fait qu'elle n'y vive plus depuis 9 mois est-il suffisant ? Sinon comment faut-il faire ?

Merci

Cordialement.

Par Visiteur

Chère madame,

Cette maison est vide il n'y a aucun meuble et tous les abonnements EDF, Eau etc... son à nos noms afin de lui éviter de payer des frais supplémentaires, car ses pensions de retraite couvrent à peine le coût de la maison de retraite, nous nous sommes même portés caution pour la maison de retraite.

Nous envisageons de vendre cette maison, que faut-il faire pour ce droit d'usage et d'habitation le fait qu'elle n'y vive plus depuis 9 mois est-il suffisant ? Sinon comment faut-il faire ?

Le fait de ne plus habiter d'une manière continue dans l'appartement ne vaut pas extinction du droit d'usage et d'habitation. Afin de mettre fin au droit d'habitation, il faut une renonciation expresse de la grande tante à son droit.

Cette renonciation doit faire l'objet d'un acte notaire dans la mesure où il entraîne des modifications au fichier du conservatoire des hypothèques.

Cass. 1^{ère} Civ., 10 juin 1981; Bull.civ. I, n°201 : « Le fait de ne plus habiter continuellement le bien (maison ou appartement) soumis au droit ne vaut pas renonciation à ce droit. Il faut, à notre avis, une renonciation expresse. Il a été jugé que c'est l'abus de jouissance et non l'abandon des lieux par le titulaire du droit d'habitation qui peut entraîner l'extinction de son droit. La jurisprudence admet que le juge substitue au droit d'usage et d'habitation une rente viagère lorsque les parties ne s'entendent pas . Il semble admis également que cette faculté de conversion existe lorsque l'état de santé du bénéficiaire ou son âge ne lui permet plus d'habiter les lieux et l'oblige d'aller dans une maison de retraite. »

Très cordialement.

Très cordialement.