



Droit d'habitation inutilisé et vente - prescription trentenaire

Par solution

Bonjour

Je suis nu-proprétaire d'une maison dont ma mère est usufruitière.

Notre tante a un droit d'habitation (acte notarié établi en 1994) sur cette maison depuis 30 ans mais ne l'utilise pas et nous bloque la situation: nous (avec ma mère) souhaitons vendre cette maison pour pallier à ses frais en maison de retraite.

Est-il possible de faire valoir une prescription trentenaire de non utilisation du droit d'habitation afin d'annuler ce droit d'habitation et de pouvoir disposer de la maison ?

Devons nous saisir le tribunal pour ceci ?

D'avance merci pour vos réponses

Salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

(corrigé)

Ce DUH était-il dans l'acte notarié limité dans le temps ? accompagné de devoirs ?

Le droit d'habitation a une valeur, vous pouvez lui proposer de le racheter.

Sinon, soit vous le vendez grevé de ce DUH, soit le tribunal ordonnera la licitation judiciaire (= vente aux enchères) ce qui n'est pas la meilleure solution.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce droit, donné vraisemblablement à titre viager, ne se perd pas du fait du non-usage à moins que ce ne soit stipulé dans l'acte. Pour mettre fin au droit d'habitation de votre tante, il faut que vous en discutiez avec elle. Rien ne l'oblige à y renoncer.

Sinon, soit vous le vendez grevé de ce DUH, soit le tribunal ordonnera la licitation judiciaire (= vente aux enchères) ce qui n'est pas la meilleure solution.

Ce n'est pas une indivision qui peut être partagée à la demande d'un des indivisaires. Le tribunal ne pourra rien ordonner.

Par yapasdequoi

Il est étonnant qu'il y ait à la fois un DUH pour la tante et un usufruit pour la mère.

Cet usufruit doit permettre de louer le bien, mais avec accord de la tante.

Par Rambotte

Bonjour.

Normalement, le DUH est limité à ce qui est utile à l'usage et l'habitation, sauf à ce que le titre en dispose autrement.

Article 633

Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille.

Donc si le bien est suffisamment vaste, l'usufruit (avec ou sans location) n'est pas forcément incompatible avec le DUH.

Par Isadore

Bonjour,

L'idéal serait de vendre la maison en accord avec votre tante, qui toucherait à partir du prix de vente une somme en accord avec la valeur de son DUH.

Sinon, il faut vendre grevé du DUH, ce qui ne nécessite pas l'accord de votre tante.

Votre tante est tenue d'assumer les mêmes frais que l'usufruitier, et d'entretenir le bien :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429783]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429783[/url]

Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et au paiement des contributions, comme l'usufruitier.

S'il ne prend qu'une partie des fruits ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

Sinon, comme l'usufruit il peut être supprimé pour le défaut d'entretien. C'est une première piste.

Le non-usage trentenaire du bien peut en effet permettre l'extinction de l'usufruit comme du DUH :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616161]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616161[/url]

L'usufruit s'éteint :

Par la mort de l'usufruitier ;

Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;

Par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;

Par le non-usage du droit pendant trente ans ;

Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

La question est de savoir si vous êtes en mesure de prouver que pendant trente ans votre tante n'a pas utilisé cette maison. Cela va être très compliqué sauf si la maison est totalement inhabitable depuis plusieurs décennies ou si votre tante est dans le coma ou en prison depuis 1994.

Par Nihilscio

L'usufruit s'éteint par le non-usage du droit pendant trente ans.

J'en prends acte. Ma réponse était erronée.

Par yapasdequoi

Je corrige également, j'ai appris un truc merci.

Toutefois reste à savoir comment prouver ce "non-usage" pendant 30 ans?

Par Isadore

Dans les faits on ne se sert presque jamais de cette disposition pour les biens immobiliers puisque le non-usage ne se présume pas.

Donc le non entretien du bien, qui accompagne souvent le non-usage, me semble bien plus évident à démontrer... si personne ne s'est substitué à la tante pour s'en occuper. Il y a peu de titulaires de DUH qui financent pendant plusieurs décennies l'entretien d'un bien où ils ne mettent jamais les pieds.

Par solution

Petites explications:

- ma mère hérite de la maison de famille en 1984
- passage en nue-propiété en 1990, ma mère se conserve l'usufruit
- ma mère et sa soeur (ci-dessus ma tante) construisent un logement pour habiter ensemble dans la maison (de 1990 à 1994). Ma tante fournit une contribution aux travaux.
- En 1994 pb d'entente entre les 2 soeurs. Ma tante demande qu'il lui soit établi un droit d'habitation (prix = ce qu'elle a contribué), ce qui est fait par acte notarié.
- qq semaines plus tard ma tante quitte les lieux et se fait construire une maison qu'elle habitera qq mois plus tard.
- Entre 1994 et maintenant plusieurs assignations judiciaires de ma tante pour réclamer des montants extravagants (loyers depuis son départ des lieux) qu'elle a systématiquement perdu. Ma tante est donc réticente à toute vente/location/autre solution qui me serait bénéficiaire. J'ai mm tenté une conciliation judiciaire sans succès.
- 2018 départ de ma mère de la maison pour aller en marpa (maison de retraite rurale). Aujourd'hui nous aimerions vendre la maison pour contribuer aux frais associés à la maison de retraite.

Je peux donner plus de détails si besoin.

Mais avec toutes les infos que vous avez pu fournir, j'ai de quoi m'occuper, Encore MERCI

Par solution

Re-petite précision:

Dans une "attaque judiciaire" datant de 2007, ma tante dit avoir quitté les lieux en decembre 1994 (Jugement TGI Strasbourg), et elle réclamait en 2007 des montants de loyer depuis dec 1994, donc elle admet ne pas avoir occupé l'immeuble pour lequel elle a un DUH depuis cette date. Je pense que ceci peut être considéré comme un non-usage du droit pendant 30 ans (reste à attendre dec 2024)

Par yapasdequoi

C'est possible... Consultez un avocat avant de vous lancer...

Il serait regrettable qu'elle ait séjourné quelques jours à votre insu...