



LE DROIT D'USAGE ET D'HABITATION: UN OUTIL UTILE POUR TOUTE PROTECTION

publié le 15/10/2014, vu 117614 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Le droit d'usage et d'habitation a une valeur moindre que l'usufruit. Son utilité peut se révéler particulièrement lorsque des personnes vivent en union libre:Présentation

Le propriétaire d'un logement peut céder, son droit de façon démembrée.

Il pourra transmettre ou vendre un droit réel sur le bien ! l'usufruit (jouissance du logement, perception des fruits) ou la nue-propiété.

Il pourra céder, de façon plus restreinte un droit personne " d'usage et d'habitation" qui confère des droits moins importants que dans le cadre de l'usufruit.

I- un droit personnel issu de la volonté

1. Un droit personnel aux conséquences diverses

1°- les conséquences directes du droit personnel

Seul le titulaire de ce droit, des membres de sa famille proche (enfants, conjoints) ou des tiers mentionnés dans l'acte pourront utiliser le logement.

Pas de cession, de donation ou de mise en hypothèque de ce droit

Pas de location possible du bien occupé dans le cadre de ce droit

La renonciation à un droit d'usage au profit du propriétaire pourrait se concevoir, moyennant éventuellement une rente viagère.

2°- une différence avec l'usufruit qui est un droit réel,.

L'usufruitier peut donc le vendre, le transmettre à titre gratuit, voire même le donner en hypothèque. Rien de tel avec le droit d'usage et d'habitation

2. Pourquoi ce droit est-il avantageux ?

1°- d'un point de vue fiscal

1. Parce que la valeur fiscale est égale à 60% du montant de l'usufruit viager

Pour le calcul des droits de transmission à titre gratuit (donation ou succession) ou à titre onéreux (vente), le droit d'usage est assimilé à l'usufruit, les parties devant utiliser le barème administratif.

A cette différence près, importante : pour les droits de donations ou de successions, le droit d'usage est évalué à 60% de la valeur de l'usufruit viager.

2. parce que la présomption de conservation de l'usufruit des parents issue de l'article **751 du CGI** ne s'applique pas, aux transmissions portant un simple droit d'usage et d'habitation

En effet, ce texte répute fictive la vente ou la donation par un parent de la nue-propiété d'un de ses biens à un enfant tout en conservant l'usufruit.

Autrement, dit, l'enfant devra payer des droits de succession au décès de l'usufruitier, comme s'il avait été propriétaire directement, sauf s'il parvient à prouver la réalité de l'opération ou s'il s'agit d'une donation intervenant plus de trois mois avant le décès du nu-propiétaire.

1ère Civ, 28 septembre 2011, pourvoi N° 10-203.54 a jugé que lors du partage successoral, la valeur à prendre en compte pour une **donation en nue-propiété, avec réserve d'usufruit au profit du donateur, est celle de la pleine propriété du bien objet de ladite donation.**

2°- sur le plan civil,

L'article **918 du code civil**, présume cette opération donation déguisée.

Alors que les ventes à un enfant avec réserve d'usufruit sont assimilées à une donation déguisée sauf acceptation par les autres enfants de cette vente, il en sera tout autre du droit d'usage conservé.

C) La naissance de ce droit

1°-du vivant du propriétaire :

- par vente, ou donation à un tiers
- par vente ou donation de la propriété en se réservant un droit d'usage

2°-Un droit qui naît au décès de la volonté de son propriétaire ou de la loi

- Par testament pour le concéder à un tiers
- ou au conjoint .légalement prévu

D) Extinction

Article 625 du code civil

Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

Article 617 du code civil 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.

Article 618 du code civil

L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir.

Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

Cass. 3^{ème} Civ, 2 février 2011, pourvoi N09-17108 souligne l'importance de prévoir les causes d'extinction du droit d'usage et d'habitation conventionnel !

En effet 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 de son vivant.

En l'espèce, une fille avait consenti à sa mère un droit d'usage et d'habitation sur un bien immobilier lui appartenant. Au départ de sa mère en maison de retraite pour raison de santé, sa fille souhaite voir constater l'extinction du droit consenti. La Cour d'Appel la déboute de sa demande et la Cour de Cassation confirme, considérant que seul l'abus du droit d'usage et d'habitation aurait pu entraîner son extinction. Le départ de l'habitante en maison spécialisée, pas plus que l'état de saleté de l'appartement ne sont constitutifs de cet abus. Si les causes d'extinction du droit avaient été prévues il n'y aurait pas eu de difficulté.

Quid du conjoint ?

Le conjoint survivant peut en bénéficier du droit d'usage à condition de manifester sa volonté de bénéficier de ses droits d'habitation et d'usage sous conditions:

-s'il occupait effectivement, au moment du décès de son conjoint, à titre d'habitation principale, ce logement,

-si ce logement appartenait aux deux époux ou dépendait totalement de la succession.

-S'il manifeste sa volonté de bénéficier de ses droits d'habitation et d'usage dans un délai d'un an à compter du décès de son conjoint.

II-Le droit d'usage du conjoint survivant : un droit légal soumis à option

Lorsqu'au moment du décès, le conjoint survivant, occupait le bien propriété de son conjoint seul ou indivise, ou en tant que cotitulaire du bail, la loi a permis d'envisager deux droits biens différents:

Un droit automatique d'ordre public d'usage temporaire d'une année, (art 763 du code civil) valable pour le partenaire pacsé

puis, en fonction de la situation et de l'option envisageable un droit d'usage et d'habitation viager.

A) L'option du droit d'usage et d'habitation

1°- L'option postérieure à l'usage temporaire et gratuit d'une année

A l'issue de l'année, le conjoint survivant dispose d'un droit d'usage et d'habitation sur le logement familial et son mobilier, et donc l'occuper jusqu'à son décès, ou le louer,

Il devra cependant opter pour ce droit d'usage et d'habitation qui succèdera à l'occupation temporaire dans **l'année du décès. (article 765-1 du code civil)**

Une fois acquis, même en cas de remariage, il garde son droit.

Le pacsé a aussi un droit d'un an, mais pas au-delà (testament nécessaire)

2°- L'option concevable sauf volonté contraire du défunt par testament authentique ou en cas de propriété indivise du bien

Dans deux situations le conjoint peut perdre ce droit.

-- par disposition d'un testament authentique

-- si le logement était détenu par le défunt en indivision avec un tiers (ex suite à un deuxième mariage).

article 764 du code civil

*"Sauf volonté contraire du défunt exprimée dans les conditions de l'article 971, le conjoint **successible qui occupait effectivement, à l'époque du décès, à titre d'habitation principale, un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession, a sur ce logement, jusqu'à son décès, un droit d'habitation et un droit d'usage sur le mobilier, compris dans la succession, le garnissant.***

La privation de ces droits d'habitation et d'usage exprimée par le défunt dans les conditions mentionnées au premier alinéa est sans incidence sur les droits d'usufruit que le conjoint recueille en vertu de la loi ou d'une libéralité, qui continuent à obéir à leurs règles propres...."

Article 765 du code civil

La valeur des droits d'habitation et d'usage s'impute sur la valeur des droits successoraux recueillis par le conjoint.

--Si la valeur des droits d'habitation et d'usage est inférieure à celle de ses droits successoraux, le conjoint peut prendre le complément sur les biens existants.

--Si la valeur des droits d'habitation et d'usage est supérieure à celle de ses droits successoraux, **le conjoint n'est pas tenu de récompenser la succession à raison de l'excédent.**

Article 765-2 du code civil

Lorsque le logement faisait l'objet d'un bail à loyer, le conjoint successible qui, à l'époque du décès, occupait effectivement les lieux à titre d'habitation principale bénéficie du droit d'usage sur le mobilier, compris dans la succession, le garnissant.

B) La demande de conversion du droit d'usage et d'habitation en rente viagère

Article 766 du code civil

Le conjoint successible et les héritiers peuvent, par convention, convertir les droits d'habitation et d'usage en une rente viagère ou en capital.

S'il est parmi les successibles parties à la convention un mineur ou un majeur protégé, la convention doit être autorisée par le juge des tutelles.

Ce droit d'usage, au même titre que l'usufruit, peut être converti en rente viagère ou en capital avec l'accord avec des héritiers. Il sera alors évalué.

Sa valeur s'impute sur celle des droits que le conjoint recueille dans la succession.

Toutefois, si elle excède les droits qu'il recueille au titre de la succession, le conjoint ne doit rien aux autres héritiers.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD