



DROIT D'USAGE ET D'HABITATION OU USUFRUIT

publié le **03/02/2014**, vu **4856 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

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-propriété. 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 aux conséquences diverse

A) Conséquences directes liées au 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°- la 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

B) 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 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.

II La naissance de ce droit

A) 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

B) 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

C) 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.

Pour **Cass. 3^{ème} Civ.2 février 2011, pourvoi N°09-17108** l'abus de jouissance et non l'abandon des lieux par le titulaire du droit d'habitation peut entraîner l'extinction de son droit de son vivant

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.

Je n'aborderai pas le cas du conjoint qui a fait l'objet d'articles spécifiques

Je reste à votre disposition pour toutes précisions en cliquant sur le bouton des consultations en ligne et "Posez une question"

Maître HADDAD Sabine

Avocat à la Cour