



# DROIT D'USAGE ET D'HABITATION: RIEN A VOIR AVEC L'USUFRUIT

publié le 19/11/2010, vu 67761 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

**Un droit de propriété peut être vendu dans sa totalité ou de façon démembrée. Ainsi, rien n'empêche le propriétaire d'un logement de transmettre ou vendre son droit réel sur le bien: l'usufruit (qui permet la jouissance du bien , la perception des fruits ) ou la nue-propriété. Rien n'empêche aussi de céder, de façon encore plus restreinte un simple droit " d'usage et d'habitation" qui confère des droits encore moins importants ...**

Un droit de propriété peut être vendu dans sa totalité ou de façon démembrée.

Ainsi, rien n'empêche le propriétaire d'un logement de transmettre ou vendre son droit réel sur le bien: l'usufruit (qui permet la jouissance du bien , la perception des fruits ) ou la nue-propriété.

Rien n'empêche aussi de céder, de façon encore plus restreinte un simple droit " d'usage et d'habitation" qui confère des droits encore moins importants ...

## I- Un droit personnel issu de la volonté de son propriétaire

### **A) Notion de droit personnel aux conséquences diverses**

#### *1°- Les conséquences directes d'un droit d'usage et d'habitation 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.

### **B) Pourquoi une convention portant sur le droit d'usage et d'habitation peut elle être avantageuse ?**

#### *1°- d'un point de vue fiscal*

a) Parce que la valeur fiscale est égale à **60% du montant de l'usufruit viager** au regard du barème administratif applicable depuis janvier 2004. ( laquelle prend en compte, la valeur du bien

et l'âge de la personne)

Pour le calcul des droits de transmission à titre gratuit (donation ou succession) ou à titre onéreux (vente), le droit d'usage devra se calculer au regard du barème administratif.

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

b) Parce que la présomption du caractère fictif de la conservation de l'usufruit au profit des parents suite à vente d'un bien à leur enfant, issue de **l'article 751 du code générale des impôts** 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.

*2°- d'un point de vue civil*

De la même façon, le code civil présume le caractère déguisé.

Les ventes à un enfant avec réserve d'usufruit sont soumises à **l'article 918** du Code civil et sont automatiquement assimilées à une donation déguisée, sans que le vendeur puisse prouver le contraire.

Cette **présomption de propriété** pourra être écartée par le parent concerné en prouvant le simple droit d'usage et d'habitation ou, de façon plus prudente si l'acceptation de la vente est portée dans l'acte par les autres enfants...

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.

## **B ) 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°-Au décès, par la volonté de son propriétaire ou de la loi*

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

La loi encadre le droit d'usage et d'habitation viager du conjoint survivant qui occupait le bien immobilier à l'époque du décès.

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, il peut donc l'occuper jusqu'à son décès..

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)**

s'agissant de ce droit spécifique, je renvoie le lecteur aux articles suivants ( cliquer sur les liens suivants).

## [LE SORT DU LOGEMENT DU CONJOINT SURVIVANT APRES LE DECES DE SA MOITIE](#)

### [La protection du conjoint survivant](#)

Dans un prochain article, j'aborderai les charges découlant du droit d'usage et d'habitation.

## [LES OBLIGATIONS DECOULANT DU DROIT D'USAGE ET D'HABITATION.\(II\)](#)

Demeurant à votre disposition

**Maître HADDAD Sabine**

**Avocate au barreau de Paris**