Image not found or type unknown

DROIT D'USAGE ET D'HABITATION OU USUFRUIT ? QUEL CHOIX ?

publié le **11/12/2013**, vu **9158 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Le propriétaire d'un droit démembré peut transmettre ou vendre son droit réel sur le bien ! l'usufruit ou la nue-propriété. Il pourra aussi céder ou donner, de façon plus restreinte un droit personnel : le droit " d'usage et d'habitation" qui confère des droits moins importants que l'usufruit.

I Le droit d'usage et d'habitation est un droit personnel

Il est issu de la volonté de son propriétaire et autorise l'occupation du bien.

A) Un droit personnel aux conséquences diverses

1°- Les conséquences directes de ce 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°- A la différence , l'usufruit 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.

L'usufruit confère l'usage et la jouissance du bien, y compris d'en percevoir les fruits et revenus.

B) Les avantages du droit d'usage

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-propriété 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-propriétaire.

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-propriété, 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 un e donation déguisée , sauf acceptation par les autres enfants de cette vente, il en sera tout autre du droit d'usage conservé.

II Naissance et extinction de ce droit

A) Naissance

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 de la volonté de son propriétaire ou de la loi*

-Par testament pour le concéder à un tiers

- ou au conjoint .légalement prévu

B) 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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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. 3ème Civ.2 février 2011 ***p***ourvoi N° 09-17108 ***;*** souligne l'importance de prévoir les causes d'extinction du droit d'usage et d'habitation conventionnel ! E**n 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**

Dns un prochain article, j'aborderai le droit légal du conjoint survivant.

Demeurant à votre diposition

HADDAD Sabine

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés