



LES OBLIGATIONS DECOULANT DU DROIT D'USAGE ET D'HABITATION.(II)

publié le 21/11/2010, vu 28834 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Après avoir abordé la notion de droit d'usage et d'habitation et la naissance de ce droit, je me cantonnerai aux obligations issues de ce droit. Cet article est la suite logique de DROIT D'USAGE ET D'HABITATION: RIEN A VOIR AVEC L'USUFRUIT

Après avoir abordé la notion de droit d'usage et d'habitation et la naissance de ce droit personnel, je me cantonnerai aux obligations issues de ce droit. Cet article est la suite logique de

[DROIT D'USAGE ET D'HABITATION: RIEN A VOIR AVEC L'USUFRUIT](#)

I- Réparations et entretien

A) définis par la loi pour l'usufruit

l'article **605** et suivants du Code civil :

"L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire. (...) Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien."

A noter qu'en cas d'usufruit conventionnel, une répartition différente peut être envisagée contractuellement.

B) définis par le contrat pour le droit d'usage

La charge des réparations est librement établie par les parties et précisée dans l'acte établissant le droit d'usage.

D'où la nécessité de bien préciser les devoirs de chacun au départ, pour éviter d'éventuels litiges. Seule exception : les immeubles en copropriété, où la loi met à la charge de l'usager les frais de fonctionnement et les travaux d'entretien. Il n'en demeure pas moins que, dans tous les cas, l'usager devant jouir du logement "en bon père de famille", doit assurer un minimum d'entretien.

II- charges fiscales

Comme l'usufruitier, l'usager du logement est redevable de la taxe d'habitation.

La taxe foncière reste en principe pour le propriétaire, néanmoins, il peut en demander le remboursement au titulaire du droit d'usage sur la base de l'article **635** du code civil et stipuler cette obligation au contrat.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD

Avocate au barreau de Paris