



Droit d'usage et d'habitation

Par **GINGKO**, le **08/09/2019** à **15:37**

Bonjour,

Question à propos du droit d'usage et d'habitation

Notre résidence principale depuis 25 ans est un bien de mon mari

J'ai épousé mon mari (né 1928), veuf, et décédé le 1er novembre 2015.

Nous nous sommes mariés en 1980 (*lui veuf avec un garçon marié, une fille majeure*), et nous avons eu une fille née en 1982. Régime séparation de biens + donation au dernier vivant

Mon mari a laissé un testament déposé le 11/09/2003 chez le notaire qui lui a fourni le brouillon disant :

*"Je soussigné, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX déclare confirmer la donation que j'ai faite en usufruit à mon épouse, suivant acte reçu par Me XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX toutefois, sur mon appartement XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXmon épouse n'aura qu'un **droit d'usage et d'habitation.**"*

Les qualités héréditaires de l'acte de succession me reconnaissent un droit d'usage et d'habitation pour l'appartement du XXXXXXXXXXXXXXXX et, pour chaque enfant, 1/3 en pleine propriété des biens situés au XXXXXXXXXXXXXXXX.

Dès novembre 2015 les 3 enfants (*même notre fille qui fait corps avec les 2 autres*) ont cherché à me persuader de quitter l'appartement, ce que j'ai refusé et nous sommes en grand froid depuis.

La situation de cet appartement me convient avec commerces de proximité, kiné dans l'immeuble (j'ai une SEP avec 2 séances/semaine à vie) pharmacie proche etc.

Le syndic leur envoie les appels trimestriels qu'ils ne règlent pas et qu'ils ne m'ont jamais réclamés

J'ai donc pris l'initiative de demander copie au syndic des appels et j'ai envoyé des chèques, chaque trimestre, à la représentante de l'indivision, couvrant aussi bien la colonne "propriétaire" que la colonne "locative".

Ils n'encaissent pas mes chèques (env.8.500€ à ce jour) que je garde sur mon compte

bancaire et ne règlent pas le syndic !

Lors de l'AGO de décembre 2018 le syndic a porté à l'OJ mon expulsion (qui n'a pas été votée !!), pour vente de l'appartement que j'occupe ce qui est impossible en raison du testament, ? (je pense) ?

À ce jour la créance se monte à plus de 9.000€ car des frais d'avocat, d'huissier etc leur ont été imputés.

L'avocate du syndic m'a fait convoquer à une audience AME le 29 avril (où je ne me suis pas rendue car je ne me sens pas concernée par ces impayés), reportée au 04 juillet (où je me suis rendue et j'ai expliqué à la juge que je ne suis pas propriétaire) et cette audience a été reportée à mi-octobre

Je ne comprends rien car le pb est simple : les propriétaires (les 3 indivis) doivent régler le syndic et me répercuter /réclamer les montants qui ME concernent.

Je précise que dès 2015 j'étais d'accord pour LEUR rembourser la totalité des frais occasionnés par cet appartement, même ceux qui ne me concernent pas (je n'ai pas de loyer à régler) cela me semblait "juste" et c'était certainement la volonté (non écrite) de mon mari ?

Là je suis lasse de cette lutte depuis 4 ans et ma grave maladie à gérer. (SEP)

Pour l'exercice syndic débutant le 1er octobre je me limiterai à leur envoyer des chèques pour le "locatif" et j'attendrai qu'ils me demandent ce que je dois de plus. Puis-je le faire ?

À côté de cela, ils reçoivent la taxe foncière à régler !

Sans m'avoir jamais fourni copies des appels, ils m'ont envoyé un huissier pour me sommer de régler pour les 3 années écoulées !

Ma réponse à l'huissier a été : Qu'ils encaisse mes chèques pour régler le syndic et je rembourse la taxe foncière qui ne me concerne pas, je crois !

Personne ne comprend leur attitude, moi je ne comprends pas les reports d'audience successifs de l'avocate du syndic car le pb est simple :

*"Aucun texte légal ou réglementaire n'exonère un **copropriétaire** de l'obligation de régler les charges, au prétexte qu'un droit d'usage et d'habitation aurait été constitué".(Cour de Cassation N98-17231 du 23/02/2000).*

Or, ils sont 3 propriétaires pour 1/3 chacun

Donc, tenus de régler le syndic et me réclamer le remboursement de seulement ce qui me concerne, **ce qu'ils n'ont JAMAIS fait.**

Dois-je prendre un avocat ? La juge m'a dit "pas la peine" le 04 juillet dernier

J'ai besoin d'un conseil pour en terminer – je ne refuse absolument pas de régler, au moins, ce que je dois-

Merci pour votre aide

Par **santaklaus**, le **08/09/2019 à 16:03**

Bonjour,

Rendez vous, surtout, aux audiences du juge et prenez un Avocat pour reclarifier votre position vis à vis du syndic, de l'huissier et du Tribunal et qui tentera de mettre fin à cette situation.

SK

Par **GINGKO**, le **08/09/2019 à 16:13**

Merci pour votre célérité !

Mais après l'audience (avec convocation du TI) du 04/07 et report à mi-octobre, je n'ai pas reçu du TI de nouvelle convocation pour mi octobre. La juge m'a aussi dit "inutile de venir" elle ne m'a pas convoquée car je suppose qu'elle a saisi que je n'avais aucun rapport avec le problème d'impayés.

Je vais écrire à la Juge pour lui demander le CR de l'audience du 04/07 !

Et aussi me mettre à la recherche d'un avocat pour me conseiller dans ce domaine.

Merci Bonne fin de journée GINGKO

Par **santaklaus**, le **08/09/2019 à 16:31**

Bonjour,

Attention : Ce n'est pas un CR mais un jugement qui sera rendu par le TI.

SK

Par **youris**, le **08/09/2019 à 20:16**

bonjour,

il est possible que les propriétaires de l'appartement font exprès de ne pas payer les charges de copropriété, justement pour que le syndic fasse une procédure pour la saisie et la vente de

cet appartement, ce qui doit être possible même si vous avez un droit d'usage et d'habitation.

comme usager, vous n'avez aucun rapport juridique avec le syndic de la copropriété qui n'a pas à vous connaître, le syndic ne connaît que les copropriétaires et non les occupants des logements.

salutations

Par **GINGKO**, le **08/09/2019** à **21:41**

08/09/2019

Bonsoir,

Merci pour votre retour rapide qui confirme ce que je pense, c'est rassurant

Vous avez sûrement raison, ils le font exprès et je sais que je peux être vendue avec l'appartement, mais toujours sans loyer à régler... Qui (m') achèterait ??? sans revenu avec les charges propriétaire...

Cela ne me fait pas peur et j'envisage de me porter acquéreur si le prix est très bas (à cause de moi !)

Tout à fait d'accord, je n'ai aucune relation à avoir avec le syndic pour régler les frais, c'est ce que je me tue à leur répéter depuis 4 ans... usant ! et je vais contacter demain la juge pour lui demander si elle ne pourrait pas rendre son jugement mi-octobre tellement c'est évident que les 3 indivis, propriétaires doivent régler (cf jurisprudence) et j'étais bonne pâte au début : je voulais régler TOUT pour ne pas "gêner" les enfants !!! car j'ai pensé que mon mari voulait cela sans l'avoir écrit... (mal conseillé par un notaire incompétent)...

Pour la taxe foncière je ne sais pas s'il y a une jurisprudence, mais ils m'ont envoyé fois l'huissier en juin pour 2017 et 2018 et la semaine dernière pour 2019 !

Moi, je veux bien les leur rembourser (j'ai économisé "au cas où") mais je ne le ferai QUE s'ils règlent le syndic après avoir encaissé mes chèques.

C'est tout ou rien Je résiste tant que je pourrai. Cette situation est ubuesque et me pourrit la vie

Bonne semaine GINGKO (le seul arbre qui a repoussé après Hiroshima !!!)

Je n'en démordrai pas.!

Par **youris**, le **09/09/2019** à **09:33**

lex taxes foncières ne sont pas à la charge du titulaire du droit d'usage et d'habitation.

Par **janus2fr**, le **09/09/2019** à **11:08**

Bonjour youris,

Vous faites erreur.

Dans le cas d'un droit d'usage et d'habitation, la taxe foncière est émise au nom du propriétaire mais celui-ci a le droit d'en demander remboursement au titulaire du droit d'usage et d'habitation.

[quote]

VIII. Droit d'usage ou d'habitation

90

Lorsqu'un immeuble est grevé d'un droit d'usage ou d'habitation, le titulaire du droit (l'usager) est bien tenu au paiement de l'impôt dans la proportion de sa jouissance, conformément aux dispositions de l'article 635 du C. civ., mais cette responsabilité ne s'exerce qu'à l'égard du propriétaire et la taxe foncière est régulièrement établie au nom de ce dernier, seul débiteur légal de l'impôt. En effet, cet usager ne peut exercer son droit sur l'immeuble que pour ses besoins et ceux de sa famille et il ne peut le céder.

[/quote]

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3952-PGP.html>

Et le code civil :

[quote]

Article 635

Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et au paiement des contributions, comme l'usufruitier.

S'il ne prend qu'une partie des fruits ou s'il n'occupe qu'une

partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

[/quote]

Par **youris**, le **09/09/2019** à **11:32**

il est bien indiqué le propriétaire est le seul débiteur légal de cette taxe.

Par **GINGKO**, le **09/09/2019** à **13:03**

09/09/2019

Merci à tous pour vos commentaires, mon cas intéresse !

En ce qui concerne la taxe foncière, il y a à mon avis, une subtilité à approfondir

(En ce qui me concerne je suis prête à leur rembourser cette taxe, SEULEMENT SI ils encaissent mes chèques trimestriels et règlent le syndic)

L'article dit (sauf erreur) :-

"Elle est émise et envoyée au nom du propriétaire du bien qui doit s'en acquiter....." OK c'est clair

MAIS " le propriétaire a le droit d'en demander remboursement au titulaire du droit d'usage et d'habitation."

Là c'est nettement moins clair !

Toute la subtilité réside dans le terme "A LE DROIT" car l'article ne dit pas que le titulaire du droit d'usage & d'habitation "a OBLIGATION de rembourser si le remboursement lui est demandé !!!!"

J'ignore si une jurisprudence existe sur ce point mais il serait intéressant de connaître la position des juges sur ce point

à suivre ! GINGKO

Par **janus2fr**, le **09/09/2019** à **13:07**

[quote]

il est bien indiqué le propriétaire est le seul débiteur légal de cette taxe.

[/quote]

Vous ne lisez pas tout on dirait...

[quote]

le titulaire du droit (l'usager) est bien tenu au paiement de l'impôt dans la proportion de sa jouissance[/quote]

Et vous ne tenez pas compte de l'article 635 du code civil...

Comme déjà dit, c'est bien le propriétaire qui reçoit la taxe foncière, mais c'est au titulaire du droit d'usage qu'il revient de la payer, donc de la rembourser au propriétaire.

Par **janus2fr**, le **09/09/2019** à **13:11**

[quote]

Toute la subtilité réside dans le terme "A LE DROIT" car l'article ne dit pas que le titulaire du droit d'usage & d'habitation "a OBLIGATION de rembourser si le remboursement lui est demandé !!!!"

[/quote]

Vous non plus ne lisez pas les extraits que j'ai mis...

[quote]

le titulaire du droit (l'usager) est bien tenu au paiement de l'impôt dans la proportion de sa jouissance

[/quote]

"est bien tenu au paiement" signifie bien qu'il en a l'obligation.

[quote]

Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds ou s'il occupe la

totalité de la maison, il est assujetti aux frais de culture, aux

réparations d'entretien et au paiement des contributions, comme

l'usufruitier.

[/quote]

"Il est assujetti ... au paiement des contributions", idem...

Par **GINGKO**, le **09/09/2019** à **13:37**

Merci pour vos retours.

Je re-lis !

Toutes mes excuses : donc selon 605, je suis TENU de leur rembourser la foncière, c'est noté.

Je ne suis pas juriste et certains termes me questionnent, car inconnus : que sont ((si possible exemples))

les frais de culture

les réparations d'entretien

les contributions

Par exemple :

Dans quelle catégorie entrent (toujours en cas de droit d'usage et d'habitation) : un ravalement, une isolation par l'extérieur une réfection de toit-tessasse -étanchéité-, l'installation d'une barrière à l'entrée du parking aérien, la sécurisation de l'immeuble pour remplacer la clé d'accès par un Vigik

Merci à toutes et tous pour votre aide & conseils ; je suis très seule dans ce problème inextricable !

Bonne semaine à vous GINGKO