



Droit d'usage et habitation

Par **Mitzou**, le **19/01/2015** à **13:43**

Bonjour,

Je souhaite vendre mon DUH aux propriétaires de la maison où je réside et qui m'a été léguée par mon compagnon en 2009.

Estimée 160 000 euros à l'époque, j'ai payé 30 000 euros aux impôts j'avais 52 ans.

J'ai transformé cette maison à grands frais, + de 100 000 euros provenant de l'héritage de mes parents, et ouvert des chambres d'hôtes afin de compléter ma future et maigre retraite.

Quel dédommagement financier puis-je en espérer ?

Par **domat**, le **19/01/2015** à **14:16**

bjr,

vous n'êtes pas propriétaire de la maison mais vous disposez d'un droit d'usage et d'habitation, à titre viager, légué par votre compagnon.

il faudrait d'abord vérifier si ce legs ne comporte pas une interdiction de céder ce droit.

on estime qu'un droit d'usage et d'habitation équivaut à 60% de l'usufruit qui lui est fonction de votre âge.

si vous avez moins de 61 ans l'usufruit vaut 50% de la valeur du bien. en admettant que la maison vaille 200000 €, l'usufruit vaut 100000 € et le DUH 60000 €.

mais les propriétaires ne sont pas obligés de racheter votre DUH et il vous faudra trouver un accord sur le prix.

je comprends que vous avez fait des travaux sur un bien qui ne vous appartient pas, aviez-vous l'accord des propriétaires pour ces travaux qui vont au-delà d'un droit d'usage et d'habitation.

cdt

Par **Mitzou**, le **19/01/2015** à **15:16**

Bonjour et merci de votre réponse Domat,

C'est mon notaire qui m'a indiqué cette possibilité sans me donner d'indication sur le montant éventuel de la vente.

Les travaux portent essentiellement sur la rénovation complète de la maison et rendus obligatoires par les termes du testament:

Tous les travaux même le gros oeuvre sont à ma charge.

Aussi je pense que photos "avant/après" à l'appui, je suis en mesure d'espérer récupérer une

partie de mon investissement.

Cette maison vaut aujourd'hui bcq +

La somme que vous m'indiquez me conviendrait et ne reste plus qu'à les convaincre !