



## droit viager au logement et indivision

Par **sujet1**, le **24/05/2022** à **17:42**

1°) Notre belle mère a choisi le quart de la succession en pleine propriété.

elle a également choisi après la première année gratuite de jouissance de l'appartement de choisir le droit viager d'usage et d'habitation

Par son choix de succession 1/4 en pp elle devient indivisaire avec ma soeur et moi de l'appartement dont elle va user aussi de son droit viager d'usage et d'habitation .

qui paie quoi et comment ( charges locatives taxes foncières etc)

Grand merci de bien vouloir répondre à cette question

2°) elle ne veut pas racheter l'appartement si mon soeur ou moi l'achetons et la dédommageons de sa part sommes nous obligés de la maintenir dans les lieux

sommes nous obligés d'avoir son accord pour vendre cet appartement 800 kms de notre lieu de vie

Cordialement

Infiment merci de votre réponse

Par **Marck.ESP**, le **24/05/2022** à **19:40**

Bonjour

[quote]

Notre belle mère a choisi le quart de la succession en pleine propriété.[/quote]

Ce n'est une option parmi 3 qu'en présence d'une donation au dernier vivant, sinon, c'est automatiquement la part qu'elle reçoit de droit.

[quote]

Elle ne veut pas racheter l'appartement si mon soeur ou moi l'achetons et la dédommageons de sa part sommes nous obligés de la maintenir dans les lieux.[/quote]

Si vous lui rachetez sa part, il faudrait aussi trouver un accord pour lui racheter son droit viager, afin que le bien reste libre et devienne votre pleine propriété.

Par **sujet1**, le **25/05/2022** à **11:22**

je vous remercie vivement pour votre réponse à ma 2ème question

pour la première partie de ma question je demandais des précision au cas ou ma belle mère souhaiterait ne pas vendre et rester dans l'indivision et continuer à bénéficier à vie de son droit viager d'usage et d'habitation

pour les charges relatives au logement et les taxes foncières

- est elle assujétie au régime du règlement des charges vu son état indivisaire ( avec ma soeur et moi)?

- ou est elle assujétie au titre de son droit viager d'usage et d'habitation après la première année gratuite à payer toutes les charges afférents à l'appartement ( article 764 du code civil)

je vous remercie vivement de la réponse que vous pourriez apporter à cette question

cordialement

Par **youris**, le **25/05/2022** à **13:11**

bonjour,

l'article 764 du code civil indique que le DUH s'exerce dans les conditions prévues aux articles 627, 631, 634 et 635 du même code.

comme usager, votre mère doit régler les charges locatives.

comme propriétaire indivis, elle doit participer au paiement des charges de copropriété selon sa part de droit indivis dans le bien mais il y a solidarité des copropriétaires indivis vis à vis du syndicat des copropriétaires du paiement de ces charges de copropriété.

en principe, le règlement doit prévoir que les indivisaires doivent se faire représenter auprès du syndic et aux A.G. par un mandataire commun, dans le cas de démembrement usufruit-nu-propriétaire, les intéressés doivent également se faire représenter par un mandataire commun.

salutations

Par **sujet1**, le **25/05/2022** à **14:39**

Je vous remercie beaucoup de votre réponse

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **26/05/2022** à **21:53**

[quote]

ou est elle asujétie au titre de son droit viager d'usage et d'habitation après la première année gratuite à payer toutes les charges afférents à l'appartement ( article 764 du code civil)[/quote]

Vous avez saisi, le titulaire du droit d'usage et d'habitation doit payer les charges locatives...  
Donc la taxe d'habitation, la teom, l'eau, le gaz, et l'énergie utilisée, mais pas les réparations, comme devrait le faire un usufruitier.

J'ajoute que selon le 765 du cc, La valeur des droits d'habitation et d'usage s'impute sur celle des droits successoraux que recueille le conjoint et vient donc en diminution de sa part d'héritage.

Concernant ce que j'évoquais au niveau de ma première intervention, le 766 évoque la conversion du droit d'usage et d'habitation en une rente viagère ou en capital.

Avez vous d'autres questions sur le sujet ?

Par **sujet1**, le **27/05/2022** à **09:29**

Bonjour,

je vous remercie vivement de vos réponses

cependant un problème se pose à nous cet appartement est situé à 800 km de nos domiciles respectifs et de surcroit du fait d'être dans l'indivision va nous coûter également à ma soeur et moi des frais supplémentaires dans nos budgets que nous aurons du mal à supporter

pour l'instant ma belle mère qui a opté pour le 1/4 en PP ne veut pas le vendre

elle veut le louer pour se loger plus petitement - l'appartement fait 120 m2- et en même temps avoir une source de revenus supplémentaires

de quel moyen disposons nous pour la décider à vendre .

La vente de nos deux parts à ma soeur et moi en viager occupé s'avère difficile et baisse considérablement la valeur de l'appartement

pouvez vous nous aider à résoudre ce dilemme

avec mes vifs remerciements

cordialement

Par **Marck.ESP**, le **27/05/2022** à **10:35**

Le conjoint survivant qui a un droit d'usage et d'habitation ne peut pas donner le logement en location.

Comme sous-entendu plus haut, ne pas confondre avec l'usufruit, qui comporte l'usus c'est à dire le droit d'habiter le bien, mais aussi le fructus, droit d'en percevoir des loyers.

Par **youris**, le **27/05/2022** à **11:45**

Il est possible de vendre le bien en pleine propriété et de conserver le DUH, ce qui s'apparente à un viager.

pour vendre un bien indivis malgré le refus d'un indivisaire, il faut obtenir l'autorisation du tribunal judiciaire; dans votre cas, votre mère ayant le DUH à titre viager comme conjoint survivant, je doute que vous obteniez cette autorisation.

si cet appartement vous revient cher, vous pouviez renoncer à la succession.

Par **beatles**, le **27/05/2022** à **12:13**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Avant d'évoquer l'article [765](#) du Code civil il faudrait tenir compte du [764](#) qui le précède et surtout le lire dans sa totalité et en particulier le dernier alinéa :

[quote]

Par dérogation aux articles [631](#) et [634](#), lorsque la situation du conjoint fait que le logement grevé du droit d'habitation n'est plus adapté à ses besoins, le conjoint ou son représentant peut le louer à usage autre que commercial ou agricole afin de dégager les ressources nécessaires à de nouvelles conditions d'hébergement.

[/quote]

... ce qui contredit :

[quote]

Le conjoint survivant qui a un droit d'usage et d'habitation ne peut pas donner le logement en location.

[/quote]

Comme sujet1 précise :

[quote]

elle veut le louer pour se loger plus petitement - l'appartement fait 120 m2- et en meme temps

avoir une source de revenus supplémentaires

[/quote]

... cela rentrerait dans les dispositions du dernier alinéa de l'article 764 du Code civil.

Pour ce qui est de vendre il faut se reporter à l'article 815-5 du Code civil :

[quote]

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

Le juge ne peut, à la demande d'un nu-proprétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

[/quote]

Il semblerait dans le cas présent que l'intérêt commun n'est pas mis en péril.

Par **sujet1**, le **27/05/2022 à 13:57**

En fait ma belle mère veut le louer non pas pour dégager des ressources nécessaires à son nouvel hébergement mais pour louer un appartement plus petit et moins cher et avoir des ressources supplémentaires

En louant l'appartement qu'elle occupe actuellement

Par contre vu vos réponses je pense que bien qu'elle doit indivisaire être non usufruitière nous aurons beaucoup de mal à vendre

L'appartement sans son consentement

Merci pour tout

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **27/05/2022 à 14:20**

Pour rester dans votre sujet...

[quote]

... et en même temps avoir une source de revenus supplémentaires...

... de quel moyen disposons nous pour la décider à vendre ...[/quote]

Il faudrait:

1/ Qu'elle accepte la conversion de son DUH en rente viagère, ce qui lui procurerait un revenu en vue d'un relogement... Ou capital (*Pour votre évaluation, tenez compte aussi du fait qu'un*

*DUH n'est évalué qu'à 60% de ce que représente un usufruit).*

2/ Qu'elle accepte la vente du bien.

Au delà, seul un tribunal peut trancher. En tant que titulaires de plus des 2/3 de la propriété, vous pouvez tenter de saisir le juge pour obtenir la conversion du droit en une rente viagère et la licitation du bien..

A ce niveau, je vous invite à voir un avocat

Par **beatles**, le **27/05/2022** à **15:31**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.[/quote]

Il semblerait que vous cherchez à interpréter le dernier alinéa de l'article 764 dans le sens que vous voudriez entendre :

[quote]

En fait ma belle mère veut le louer non pas pour dégager des ressources nécessaires à son nouvel hébergement mais pour louer un appartement plus petit et moins cher et avoir des ressources supplémentaires en louant l'appartement qu'elle occupe actuellement.[/quote]

En louant l'appartement elle dégagera obligatoirement les ressources nécessaires pour se loger plus petitement ; l'article ne dit pas que le coût de la location de l'appartement de 120 m<sup>2</sup> ne doit pas servir uniquement pour le loyer d'un appartement plus petit.

Comme déjà dit il faut lire un article du Code civil dans son intégralité.

Article 815-5-1 :

[quote]

Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à [l'article 836](#), l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.[/quote]

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le

constate par procès-verbal.

**Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.**

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.

Rappel d'un intervenant :

[quote]

pour vendre un bien indivis malgré le refus d'un indivisaire, il faut obtenir l'autorisation du tribunal judiciaire; dans votre cas, votre mère ayant le DUH à titre viager comme conjoint survivant, je doute que vous obteniez cette autorisation.[/quote]

Il semblerait que l'aliénation de la maison pourrait porter une atteinte excessive aux droits de la belle mère de sujet1.

[quote]

Au delà, seul un tribunal peut trancher. En tant que titulaires de plus des 2/3 de la propriété, vous pouvez tenter de saisir le juge pour obtenir la conversion du droit en une rente viagère et la licitation du bien..[/quote]

**A ce niveau, je vous invite à voir un avocat**

Par **sujet1**, le **27/05/2022 à 15:48**

Grand merci à tous de vos remarques très approfondies

Elles ont éclairé ma lanterne

Ma sœur et moi nous n'avons pas les moyens de nous lancer dans une procédure aléatoire quant au risque final longue et coûteuse

Nous en resterons donc au statut qui

Indivisaires avec notre belle mère qui occupera l'appartement et qui

Paiera les taxes locatives et sa part indivisaire en cas de grosses réparations

Par contre selon votre conseil nous demanderons si j'ai bien compris nous demanderons l'imputation

De ses droits de DUH sur ses droits successoraux

Ces droits seront-ils reversés à l'actif des autres héritiers? Ou tout simplement retranché de sa part successorale?

Encore un grand merci pour toutes ces réponses

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **27/05/2022** à **16:04**

[quote]

nous demanderons si j ai bien compris nous demanderons l imputation  
De ses droits U+H sur ses droits successoraux[/quote]

Comme dit précédemment, d'imputent sur les 25% qui lui reviennent..

Par **sujet1**, le **27/05/2022** à **17:26**

Merci de votre réponse  
Cordialement

Par **sujet1**, le **28/05/2022** à **08:29**

bonjour

apres mure reflexion je me permets de faire une synthese de tous les elements que vous  
m'aves apportés

ma belle mère qui herite du 1/4 en pp et veut occuper l'appartement

-voit ce quart imputer du droit viager d'usage et d'(habitation

-doit payer les charges locatives

-et en tant qu'indivisaire régler les charges de copropriété au prorata de son indivision.

est ce que j'ai bien compris??

-si elle veut vendre nous lui donnons le quart intégrale du montant de la vente

merci de vos réponses pour pouvoir enfin clore ce dossier

cordialement

Par **beatles**, le **28/05/2022** à **09:19**

Vous n'avez fait qu'une synthèse des articles 627, 631, 634, 635, 757, 763, 764, 765, 765-1,  
765-2 et 766 du Code civil évoqués dans de précédentes interventions ; il en est de même  
pour les articles 1400, 1408 et 1523 du Code général des impôts.

Par **sujet1**, le **28/05/2022 à 10:29**

Merci mais je ne comprends pas votre réponse

Cdt

Par **Jojosirus**, le **20/04/2023 à 07:04**

Bonjour,

Mon conjoint avait fait enregistrer son testament chez un notaire avec présence de 2 tiers personnes avant son décès fin 2008. Nous étions tous les deux divorcés avec des enfants de notre première union. Ce testament prévoyait à mon égard un droit d usage et d habitation sur sa part (50% de notre habitation principale).

En mars 2022, les 2 enfants de mon conjoints me donnent leur accord spontanément de vente de notre bien en indivision. La vente est amorcée chez le notaire qui fait état alors du droit au viager aux enfants de mon conjoint. Malheureusement l acquéreur se rétracte.

Personne d entre nous n avons connaissance de ce droit viager (40%, 65 ans) et depuis les enfants de mon conjoint ne souhaitent plus vendre, bloquant ainsi mon projet de me rapprocher de mon unique enfant (seul lien familial qui me reste) en achetant un logement plus petit et avec beaucoup moins d entretien extérieur.

Que faire pour que je puisse réaliser mon dernier projet de vie ?

Merci beaucoup par avance.

Par **Cousinnestor**, le **20/04/2023 à 07:33**

Hello !

**Jojosirus**, si le partage amiable de cette indivision en vendant cette maison est refusé par les autres indivisaires, alors il vous reste à engager un partage judiciaire...

Commencez par signifier (dans la même LRAR) aux autres indivisaires votre demande renouvelée de procéder à la liquidation amiable de l'indivision et à défaut d'accord de leur part par LRAR sous deux mois (par exemple) votre décision de saisir le tribunal judiciaire pour déterminer ce partage ou faire procéder à une liquidation judiciaire par licitation (vente aux enchères publiques).

Au préalable vous pouvez solliciter le notaire pour lui faire calculer quel pourrait être la répartition d'un éventuel partage (amiable ou judiciaire) que vous pourriez proposer ci-dessus, plutôt que d'en arriver peut-être à la licitation (dont le fruit devra de toute façon suivre ce partage);.

A+

Par **sujet1**, le **20/04/2023** à **08:36**

Ce n est pas moi qui est publié le texte jojosirus du 20/4/2023

Cette réponse ne me concerne pas

Erreur de destinataire