



Droit d'usage et d'habitation & Travaux

Par **Visiteur**, le 12/12/2021 à 12:42

Mesdames, Messieurs,

Je vous contacte ce jour pour un complément d'information en lien avec une succession, le droit de propriété et les devoirs de chacun.

Mon père est décédé, j'ai donc naturellement hérité de son bien immobilier. Il a octroyé un droit d'usage et d'habitation à sa partenaire de pacs pour une durée de 10 ans.

Mon questionnement se pose sur la répartition des travaux entre les différentes parties. Il me semble avoir lu dans les articles du code civile en lien avec le DHU, que les réparations et l'entretien en lien avec le logement sont définis par la loi pour l'usufruit. L'usagere est donc tenue de faire les réparations d'entretien. En tant que nu propriétaire, j'ai à charges les grosses réparations, c'est a dire ce qui touche au gros oeuvre.

Pour être factuel, elle m'envoie à ce jour différents devis afin de changer les pièces de la chaudière.

Pouvez vous me confirmer, ou non, que c'est à la personne détenant le droit d'usage de régler ce genre de prestation ?

En vous remerciant par avance,

Cordialement.

Thomas.

Par **Marck.ESP**, le 12/12/2021 à 13:38

Bonjour

On est pas vraiment dans les règles de l'usufruit...

Contrairement à l'usufruitier, qui doit payer tous les impôts et taxes attachés au bien, ainsi que toutes les dépenses courantes d'entretien, le titulaire du droit d'usage et d'habitation ne doit payer que les charges locatives. Cela englobe essentiellement la taxe d'habitation, la taxe des ordures ménagères, l'eau, le gaz, et l'électricité du logement.

Si je comprends bien, le contrat ne prévoyait rien concernant l'entretien, et je pense (seoo) que la réparation est à votre charge.

Il serait utile de vous renseigner auprès de l'ADIL ou/et d'un avocat spécialisé.

Par **Visiteur**, le **12/12/2021** à **13:50**

Bonjour et merci de votre réponse,

Si on reste purement factuel et qu'on réalise une mesure d'écart avec le Code civil, ce dernier stipule, dans l'article 635 " *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.*"

Ce qui nous renvoie donc à l'article 605 " *L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.*"

La définition de grosse réparation est introduite dans l'article 606 comme étant celles qui portent sur la **structure de l'immeuble**. On parle de réparation d'entretien et non de d'entretien courant ou de réparation locative, qui sont associées à un bail commercial.

Je suis un peu dans le flou quand au positionnement mais si on se base sur le code civil, le DHU est un cloisonnage de l'usufruit avec la perte notamment de fructus.

Par **youris**, le **12/12/2021** à **14:01**

bonjour,

l'article 628 du code civil indique que les droits d'usage et d'habitations se règlent par le titre qui les établis et reçoivent, d'après ses dispositions plus ou moins d'étendue

article 629 du code civil précise :

Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits ils sont réglés ainsi qu'il suit.

article 630 :

Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille.

Il peut en exiger pour les besoins même des enfants qui lui sont survenus depuis la

concession de l'usage.

article 633 :

Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille.

l'usufruitier ne peut obliger le nu-proprétaire à financer des travaux.

le locataire doit faire l'entretien et les menues réparations

je ne suis pas certain que l'usager puisse réclamer quoique ce soit au propriétaire.

salutations

Par **Visiteur**, le **13/12/2021** à **09:20**

Merci de vos réponses,

Pouvez vous éventuellement me confirmer que sur la question de l'entretien du bien immobilier, le statut de l'usager est identique à celui d'un usufruitié ?

Merci.

Par **youris**, le **13/12/2021** à **12:08**

si vous avez lu les messages précédents, vous avez du constater que le statut de l'usager est différent de celui d'usufruitier.

vous pouvez consulter ces 2 liens:

[droit usage habitation rien voir avec l'usufruit](#)

[obligations découlant droit d'usage et d'habitation-3678.htm](#)

salutations

Par **Visiteur**, le **13/12/2021** à **12:16**

En effet, j'ai bien lu attentivement vos réponses, mais vous meme, dans votre réponse et liens envoyés, la notion d'usufruitier est citée quand aux obligations dans le DUH.

Je cherche simplement à être rassuré par des personnes ayant l'habitude de maîtriser l'outil

juridique.

Par **youris**, le **13/12/2021** à **14:38**

dans les deux liens que j'ai indiqué, je n'ai pas lu que l'usager avait les mêmes droits que l'usufruitier.

le titre d'un lien est explicite: droit d'usage et d'habitations (droit personnel) rien à voir avec l'usufruit (droit réel).

ce même lien précise: 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.