



## Droit d'usage et d'habitation

Par **Estelle2710**, le 18/06/2020 à 02:02

Bonjour,

Bénéficiaire d'un DUH et de 1/4 en pleine propriété de l'appart, je souhaite vendre suite à une mutation (accord des héritiers). Ils ne souhaitent pas capitaliser mon DUH ?

Quel recours ai-je sachant que je ne saurai jamais me reloger dans les mêmes conditions avec seulement 1/4 du prix de vente ? Pourrais-je envisager de louer le bien afin de me dégager un revenu pour pouvoir louer un nouveau bien ?

Merci de votre réponse.

Par **janus2fr**, le 18/06/2020 à 08:01

Bonjour,

De quelle situation résulte ce DUH ? Est-ce un droit viager d'occupation du logement suite au décès du conjoint ?

Par **youris**, le 18/06/2020 à 09:26

bonjour,

un droit d'usage et d'habitation ne permet pas de louer.

je crois comprendre que les autres propriétaires de la maison sont d'accord pour vendre mais ne veulent pas vous "rembourser" ce droit d'usage.

je pense que c'est leurs droits, ils ne sont même obligés d'accepter de vendre ce bien.

salutations

Par **janus2fr**, le 18/06/2020 à 10:07

[quote]

un droit d'usage et d'habitation ne permet pas de louer.

[/quote]

Bonjour youris,

Sauf dans un cas, le droit viager d'occupation du logement et c'est bien pour cela que j'ai posé la question !

[quote]

Article 764

Modifié par Loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001 - art. 1 JORF 4 décembre 2001 en vigueur le 1er juillet 2002

Modifié par Loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001 - art. 2 JORF 4 décembre 2001 en vigueur le 1er juillet 2002

Sauf volonté contraire du défunt exprimée dans les conditions de l'article 971, le conjoint successible qui occupait effectivement, à l'époque du décès, à titre d'habitation principale, un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession, a sur ce logement, jusqu'à son décès, un droit d'habitation et un droit d'usage sur le mobilier, compris dans la succession, le garnissant.

La privation de ces droits d'habitation et d'usage exprimée par le défunt dans les conditions mentionnées au premier alinéa est sans incidence sur les droits d'usufruit que le conjoint recueille en vertu de la loi ou d'une libéralité, qui continuent à obéir à leurs règles propres.

Ces droits d'habitation et d'usage s'exercent dans les conditions prévues aux articles 627, 631, 634 et 635.

Le conjoint, les autres héritiers ou l'un d'eux peuvent exiger qu'il soit dressé un inventaire des meubles et un état de l'immeuble soumis aux droits d'usage et d'habitation.

**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]