Image not found or type unknown

droit d'usage et d'habitation

Par **haden**, le **29/02/2024** à **09:12**

Bonjour,

Mon papa est décédé il y a 15 ans. 2ème mariage. Ils étaient propriétaires d'une maison pour 1/2 chacun. Ils étaient chacun divorcés avec des enfants du 1er lit (1 enfant pour elle, 2 enfants pour mon père)

Il a légué à sa femme son droit d'usage et d'habitation (information que mon frère et moi n'avions pas intégrée), mais lui a demandé de renoncer à son 1/4 en pleine propriété. Ils se sont mariés 18 jours avant son décès, et le testament a été signé 1 semaine avant son décès. Il souhaitait partir l'esprit libre en protégeant d'un côté l'héritage de ses enfants et de l'autre sa femme, notamment pour qu'elle puisse continuer de vivre dans leur maison.

Sans nouvelles depuis plusieurs années, sa femme nous appelle pour nous dire qu'elle souhaite déménager dans le sud pour se rapprocher de son fils (et avec son nouveau compagnon) et souhaite donc vendre la maison. Nous ne nous sommes pas opposés à son souhait.

La maison est vendue une 1ère fois et dans l'acte notarié est déduit de notre part, une indemnisation (60% x 40% x prix de vente) pour compenser son droit d'usage et d'habitation (information sur le DUH que nous apprenons avec mon frère). La vente est annulée par les acquéreurs.

J'ai pris le temps de me renseigner et de lire les textes de loi, de me renseigner auprès du notaire qui me donne dans un 1er temps une information contraire, mais pas forcément juste...(***Le droit d'usage et d'habitation n'est pas un droit de propriété : en cas de déménagement ou de départ en maison de retraite par exemple, le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation est alors considéré comme ayant renoncé à son droit.***
En cas de vente du bien libre, vous percevrez donc bien la part du prix de vente correspondant à votre part en propriété (soit moitié en l'occurrence).

J'ai tenté d'avoir une information claire et précise afin d'envisager une vente sans problème, mais en vain...

Aujourd'hui, nous avons signé un nouveau compromis de vente et la signature chez le notaire est prévue mi-mars. Cependant, la femme de mon père n'a pas renoncé à son DUH, et elle voudrait que mon frère et moi l'indemnisions pour cela.

D'une part, elle souhaite vendre sans raison médicale ou autre. Le souhait de vendre ne nous

incombe pas avec mon frère, mais nous ne nous y sommes pas opposés.

D'autre part, les acquéreurs ne sont pas au courant du DUH.

Enfin, fin février son notaire nous indique qu'elle ne souhaite pas renoncer à son DUH à titre gratuit mais à titre onéreux.

Il me semble qu'elle ne peut pas vendre sans renonciation à son DUH, ou dans le cas contraire, elle aurait dû (elle, l'agent immobilier ou son notaire) prévenir les acquéreurs.

D'ailleurs concernant la renonciation à titre onéreux, c'est finalement avec les acquéreurs qu'il faut négocier ?

Il y a beaucoup d'informations, j'espère avoir pu expliquer clairement la situation. Je souhaite de mon côté savoir comment peut se passer la signature de l'acte chez le notaire notamment concernant la répartition du prix de vente, sachant qu'elle est donc propriétaire de la 1/2 de la maison et mon frère et moi de l'autre moité. (nous avons pris notre notaire avec mon frère - après la signature du compromis -, qui considère qu'elle souhaite se séparer de son DUH en vendant la maison pour raisons personnelles, et donc qu'il n'y a pas d'indemnisation à prévoir)

Merci beaucoup de votre aide

Par **Visiteur**, le **29/02/2024** à **09:18**

Bonjour,

Si tous les ayants droits sont d'accord pour vendre le bien, l'acquéreur n'a pas à être informé de vos parts respectives, ni du DUH qui s'arrêtera le jour de la signature.

Le problème que vous soulevez c'est APRES la vente et se pose sur le partage du prix de cette vente.

Soit vous trouvez un accord, soit vous demandez au tribunal. Dans l'attentye soit de votre accord amiable, soit du jugement, la somme sera bloquée chez le notaire.

Par **janus2fr**, le **29/02/2024** à **09:51**

Bonjour,

En théorie, le droit d'usage et d'habitation ne s'arrête pas avec la vente du bien, le nouvel acquéreur doit subir ce droit.

En revanche, dans le cas présent, la titulaire de ce droit semble y renoncer puisqu'elle souhaite aller habiter ailleurs.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Or un droit d'usage et d'habitation ne peut ni être cédé, ni loué (artcle 634cc), donc elle ne peut exiger un dédommagement suite à cette vente.

Par **haden**, le **01/03/2024** à **08:38**

Bonjour,

Oui effectivement, c'est ce que j'ai lu également, mais l'acquéreur n'a pas été informé alors que l'agence immobilière et son notaire sont au courant...J'ai bien peur que le notaire finisse par bloquer notre part à mon frère et moi puisque c'est sur notre part héritée de notre papa qu'elle a son DUH.

Notre notaire est d'accord avec nous et est donc en désaccord avec son notaire (qui n'y connaît pas grand chose sur le coup). Il avait posé la question au CRIDON, a eu la réponse fin novembre, quelques jours après la signature du compromis avec l'agent immobilière, mais n'en informe notre notaire que fin février. Je vous mets la conclusion de la réponse ici :

"Les droits d'usage et d'habitation sont des droits réels de jouissance conférés intuitu personae au bénéficiaire.

Etant des droits incessibles, le bénéficiaire ne peut donc pas prétendre à une quote-part du prix de vente à ce titre.

Pour néanmoins permettre à l'acquéreur des biens d'en avoir seul la jouissance, il est alors nécessaire que le titualire des droits d'usage et d'habitation renonce préalablement à ceux-ci, gratuitement, ou moyennant une contrepartie"

Merci

Par **Visiteur**, le **01/03/2024** à **09:17**

[quote]
renonce préalablement à ceux-ci, gratuitement, ou moyennant une contrepartie

[/quote]
Vous avez donc la réponse. La titulaire du DUH demande une contrepartie !

Soit vous l'accordez soit la vente est bloquée...

Informer l'acquéreur ne changera rien puisque vous voulez lui vendre le bien "libre de toute occupation" (relisez le compromis). Donc si le bien n'est pas libre, il va se désister.

Il n'y a pas 36 solutions : accord amiable entre vous ou bien tribunal.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés