



Droit d'usage et d'habitation d'un local

Par Visiteur

Je suis propriétaire d'une maison mitoyenne avec un local qui ne m'appartient plus mais dont j'ai conservé un "droit d'usage et habitation" pour le restant de ma vie (ce local fait partie de bâtiments que ma mère a vendu autrefois). Je souhaite mettre ma maison en location car je vais quitter la région. D'après le notaire du propriétaire du local, mes futurs locataires ne pourront pas utiliser ce local et je devrai même rendre les clés au propriétaire. Il me semble que cela est abusif car je souhaiterai éventuellement revenir plus tard dans cette maison et utiliser de nouveau ce local. Pourriez-vous m'indiquer quels sont exactement mes droits: mon absence met-elle fin à ce droit d'usage ou bien que demeurant très loin puis-je par exemple y entreposer des objets personnels, donc l'utiliser; en tout cas si je perds ce droit à mon départ puis-je le récupérer au moment de mon retour?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis propriétaire d'une maison mitoyenne avec un local qui ne m'appartient plus mais dont j'ai conservé un "droit d'usage et habitation" pour le restant de ma vie (ce local fait partie de bâtiments que ma mère a vendu autrefois). Je souhaite mettre ma maison en location car je vais quitter la région. D'après le notaire du propriétaire du local, mes futurs locataires ne pourront pas utiliser ce local et je devrai même rendre les clés au propriétaire. Il me semble que cela est abusif car je souhaiterai éventuellement revenir plus tard dans cette maison et utiliser de nouveau ce local. Pourriez-vous m'indiquer quels sont exactement mes droits: mon absence met-elle fin à ce droit d'usage ou bien que demeurant très loin puis-je par exemple y entreposer des objets personnels, donc l'utiliser; en tout cas si je perds ce droit à mon départ puis-je le récupérer au moment de mon retour?

Étant des démembrements de la propriété, les droits d'usage et d'habitation sont, par définition, des droits réels, au même titre que l'usufruit. Mais le particularisme de ces droits tient à ce qu'ils sont exclusivement attachés à la personne de leur titulaire et, par voie de conséquence, ils ont également un caractère strictement personnel.

Les droits d'usage et d'habitation comportent un très fort intuitus personae. L'article 630 du code civil, pour le droit d'usage, et l'article 633 de ce même code, pour le droit d'habitation, limitent les prérogatives de l'usager à ses besoins personnels et à ceux de sa famille.

En conséquence, si ce local est situé sur le terrain de la maison en location, alors vous perdrez effectivement votre droit d'habitation en raison de son non usage personnel. Le fait de simplement laisser des biens dans ce local, tout en louant la maison est d'avantage problématique mais il y a fort à parier que le juge constatera là encore un abandon du droit d'usage.

Une fois perdue, les droits d'usage et d'habitation se se retrouvent pas. Vous ne pourrez donc jamais reprendre les clés.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vous remercie pour vos explications qui ont été très claires. Toutefois j'aimerais être certain du fait que je perds ce droit d'usage après mon départ, pour cela je vous transmets les termes exacts employés dans l'acte de vente: "Madame Veuve TISSERAND venderesse se réserve expressément le droit d'usage pendant sa vie ainsi que pour son fils Michel TISSERAND durant la vie de celui-ci, pour eux deux, leur famille et les personnes à leur service du local situé

au rez de chaussée de l'immeuble désigné paragraphe A présentement vendu. Les bénéficiaires supporteront seuls toutes les charges de réparation, location et d'entretien de la partie réservée ..."

Le terme "durant sa vie" n'est-il pas propre à me permettre de récupérer ce local, même si ce droit est interrompu?

Merci de m'ôter ce doute et merci encore de vos explications qui m'ont permis de comprendre exactement la situation dans laquelle je me trouve.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le terme "durant sa vie" n'est-il pas propre à me permettre de récupérer ce local, même si ce droit est interrompu?

Malheureusement non. Un droit d'usage et d'habitation est presque toujours viager. Il n'en reste pas moins qu'il existe des causes de cessation anticipée qui sont notamment évoquées dans mon message.

Il n'y a donc pas, en réalité, de contradiction dans les termes.

Très cordialement.