Informations droit d'usage

Par stefdu30

Bonjour,

Je possède un appartement sur ma résidence principale avec un droit d'usage du locataire suite à l'achat de sa maison il y a 15 ans.
La personne est hospitalisée (101ans) et devait partir en hepad le 7 juillet.

Sa fille a fait une demande de tutelle il y a 15 jours car elle suspecte sa nouvelle compagne (présente depuis 4ans et 30ans de moins) d'abus.

Sa compagne n'a pas le droit d'usage mais je l'avais autorisée à séjourner dans l'appartement. Elle vient de partir plusieurs jours en emportant ses affaires.

Ai je le droit de poser une nouvelle serrure pour l'empêcher de rentrer sachant qu'elle n'a pas le droit de séjourner ?

Je possédais avant les clés du logement à la demande du locataire pour intervenir en cas de problème. Je viens de me rendre compte que la serrure a été changée récemment et je pense par sa compagne.

Elle est partie d'autre part en laissant deux fenêtres ouvertes pour suggérer qu'elle est présente. En cas de fortes pluies, il est probable qu'il y ait des dégradations.

Sa fille est d'accord avec moi pour rentrer, fermer les fenêtres, vérifier qu'il ne manque rien et changer les serrures.

merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Etant la résidence privée de ce locataire, il y héberge qui il veut et personne n'a le droit d'y pénétrer sans son autorisation. Vous n'avez pas non plus le droit de changer les serrures.
Ce locataire est-il majeur protégé ? Si oui le tuteur (qui peut être sa fille ou sa compagne) peut pénétrer dans le logement et veiller aux intérêts du majeur protégé.
Sinon, il est urgent de mettre en place cette mesure de protection.

Prenez connaissance du code pénal :
Article 226-4Version en vigueur depuis le 26 juin 2015
Modifié par LOI n°2015-714 du 24 juin 2015 - art. unique
L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

Par stefdu30

Bonjour,

le droit d'usage spécifiait qu'il n'avait pas le droit de céder ce droit ni consentir une location, même partielle, ni permettre l'occupation même à titre gratuit d'un tiers, à peine de nullité des cessions, baux de location et même d'extinction de son droit 'usage et d'habitation.

Sa compagne n'avait donc pas le droit d'y séjourner, il me semble si je comprends ce texte de loi ?

Par AGeorges

Bonjour Stef,
Le terme de locataire, que vous avez utilisé, justifie la réponse de Yapasdequoi.
Cependant, ce terme est-il exact ? Si vous avez acquis la maison en viager avec un simple droit d'usage et non un bail de location en bonne et due forme, alors, sauf erreur de ma part, on pourrait dire :
- Le droit d'usage s'étend à la famille,
- Si une compagne non officielle n'est pas considérée comme de la famille, elle ne dispose pas du droit d'usage
- Le droit d'usage s'éteint avec le bénéficiaire et dans ce cas, même la 'famille' n'en dispose plus (à savoir, sans pour cela souhaiter le décès du bénéficiaire !).

Par yapasdequoi

C'est possible, mais pas absolument certain.

Rien ne prouve que la compagne était en "sous-location, etc. Un accord contractuel ne peut pas empêcher une personne de vivre avec une compagne, ce serait illégal.

Il faut faire analyser ce document par un avocat et éventuellement faire acter au tribunal la fin de ce DUH.

En attendant vous n'avez pas le droit d'y entrer !

Par stefdu30

attention, j'ai posté sous la rubrique VIAGER mais il ne s'agit pas de viager mais uniquement de droit d'usage et d'habitation.

Par AGeorges

Re,
Un accord contractuel ne peut pas empêcher une personne de vivre avec une compagne, ce serait illégal.

Ceci me parait discutable car non applicable ici.
Le Droit d'usage permet à une personne de vivre dans un logement tant qu'elle le souhaite (et le peut). Avec compagne, famille, amis, sans limite tant que le bénéficiaire est présent. Donc l'accord n'interdit RIEN.
Quand le bénéficiaire est placé en EHPAD, il n'est plus présent. Le droit d'usage s'étendant à la famille, il faudrait préciser ce que le terme famille sous-tend. Dans quels domaines la loi reconnait-elle des droits à une simple compagne ?
Si elle veut pouvoir bénéficier d'un droit d'usage d'un logement où son compagnon n'est plus, où voyez-vous un empêchement de vivre 'avec' ? Ce serait plutôt le contraire.

Par vivi2501

bonjour

""
Je possédais avant les clés du logement à la demande du locataire pour intervenir en cas de problème. Je viens de me rendre compte que la serrure a été changée récemment et je pense par sa compagne.
"

""
Ce qu'il faut savoir sur le changement de serrure ?

Pourquoi procéder au changement d'une serrure ?

Plusieurs raisons peuvent amener le locataire ou le propriétaire d'un logement à procéder au changement d'une serrure.

Une personne qui ne mérite plus votre confiance a encore un double de chez vous ? L'appartement que vous occupez est loué régulièrement sur de courtes durées et vous craignez une intrusion ? Il peut alors s'avérer préférable de changer les serrures pour éviter une intrusion entre dans votre logement à votre insu, pendant votre absence.

L'oubli ou la perte des clefs constitue également une raison valable. Si vous ne savez pas où vous avez laissé votre

trousseau pour la dernière fois, il est bien sûr conseillé de faire changer vos serrures pour éviter la moindre intrusion. Vous passerez ainsi à côté du vol et d'autres actes de vandalisme.

Dans le même ordre d'idée, si vous avez récemment été victime d'une tentative d'effraction, votre serrure peut se retrouver endommagée. En effet, les cambrioleurs n'auront pas hésité à forcer votre porte.

"

Par stefdu30

Citation :
Un accord contractuel ne peut pas empêcher une personne de vivre avec une compagne, ce serait illégal.

d'où vient ce texte car il est en désaccord avec ce que le notaire avait écrit et ce sur quoi nous nous étions entendu lors de la l'achat du bien.

A cette époque le propriétaire était seul, je ne souhaitais pas de viager et le droit d'usage et d'habitation tel qu'il était ecrit nous convenait.

Par yapasdequoi

Ma réponse vous déplait.
Soit.
La compagne n'a (peut être) plus le droit d'y résider.
Peut-être.
Mais tant que le juge ne vous a pas donné le droit de reprendre ce logement, vous n'avez pas le droit d'y pénétrer.

Consultez quand même un avocat au lieu de vous contenter de réponses qui iraient dans votre sens.

Par stefdu30

je viens de contacter le notaire par lequel nous étions passés. Je posterai sa réponse pour faire avancer la discussion.
merci pour le temps passé à me répondre.

Par AGeorges

Bonjour Stef,

Les articles 625 à 636 du Code civil traitent du DUH.
Il y est d'abord dit que la loi s'applique "dans le silence des textes". C'est-à-dire que ce sont les clauses de votre contrat qui font la loi.
Par ailleurs, ces clauses n'ont rien de spécial, elles sont quasiment identiques à ce que les articles cités définissent.

La loi insiste bien sur l'aspect FAMILLE et il y a eu des jurisprudences sur la légalité d'héberger des enfants ou petits-enfants dans le cadre d'un DUH.

Quand vous avez dit que la compagne ne disposait pas d'un DUH, c'est vrai en tant que personne et selon moi, la loi n'a pas assimilé une compagne à de la famille dans les textes. Mais d'où tenez-vous cette affirmation ?

Dans les textes, le DUH s'éteint avec son bénéficiaire sauf dans quelques cas qui ne vous concernent apparemment pas. Donc même en cas d'hébergement en EHPAD, il reste un DUH. Et pour l'instant on n'est pas sûr de qui peut ou ne peut pas en bénéficier.

Dans l'incertitude, il y a un risque. Ce risque a très bien été décrit par Yapasdequoi. Pour ma part, je vous ferais la même recommandation. Consultez un avocat.

Par stefdu30

je dis que la compagne ne possède pas de DUH car à la signature de l'acte de vente, elle n'était pas sa compagne.

La signature de l'acte de vente date de 2008.

Mon propriétaire a rencontré cette personne il y a 4ans par internet alors qu'il avait 97ans et elle en avait 30 de moins...

Elle n'est présente que périodiquement depuis 2018 et possède encore son logement à plus de 900km de là. Elle ne possède pas d'affaire dans le logement tout est dans ses valises.

L'histoire n'est pas simple....

Par AGeorges

Re,
Je vous ai posé la question car il y a une jurisprudence d'un cas de DUH où le bénéficiaire s'est marié après la signature du DUH. Et dans ce cas, les juges ont reconnu les droits de la famille (l'épouse) à bénéficier du DUH, tant que le bénéficiaire primitif est vivant.

Je traduirai donc votre situation par UNE question :

Une simple compagne, ni pacsée, ni mariée, ni logeant habituellement avec une personne, peut-elle prétendre appartenir à la FAMILLE de ladite personne titulaire d'un DUH et vivre dans le logement qui en est l'objet, tant que le bénéficiaire est vivant ?

Par yapasdequoi

Vous ne devez pas confondre :

- le DUH de votre locataire, qui continue tant qu'il est vivant et qui vous interdit de pénétrer dans son logement sans son accord
(bis - ter - mais on ne s'en lasse pas ...)
C'est réprimé par le CODE PENAL (cf article cité supra.)

- le droit éventuellement contestable de la compagne qui pourrait être remis en cause puisque elle ne vit plus en sa compagnie ... mais c'est un peu tiré par les cheveux, non ?

En résumé, s'il décède, la compagne n'a plus rien à y faire, jusqu'au décès, vous devrez patienter.

Par stefdu30

du coup quand on parle de famille, sa fille a t'elle le droit (elle ne possède pas encore la tutelle) de rentrer dans le logement et changer la serrure !
toutes ces questions ne sont pas pour moi, je ne cherche pas à récupérer le logement. Je cherche comme sa fille à sécuriser l'intérieur car elle a peur que des documents disparaissent.

Par yapasdequoi

Sa fille fait partie de la famille, certes, mais il lui faut AUSSI l'accord de son père pour pénétrer dans SON domicile.
Parce que ce n'est pas non plus le domicile de cette fille !

cf l'article du code pénal (bis- ter - etc - ad lib ...)

A sa place, je consulterais aussi un avocat avant toute action. Ou attendrais la mesure de tutelle.

Par stefdu30

ok merci pour tout

Par janus2

Bonjour,
Pourquoi parle t-on de locataire dans ce fil ???

Par stefdu30

c'est une erreur de vocabulaire pas de locataire, aucune notion de loyer.
Je ne connaissais pas le nom de la personne qui possède un droit d'usage et d'habitation ! et j'ai tendance à dire que c'est mon locataire.

Par AGeorges

Suggestion :

Titulaire-DUH (c'est pas trop long)

Par Henriri

Hello !

La solution conservatoire la plus rapide pour vous Stef c'est de vous accordez avec la fille du titulaire-DUH de votre appartement pour qu'elle obtienne de son père l'accord* d'aller chercher qq effets personnels dans l'appartement pour lui, vider le frigo, couper l'eau et le courant, et... changer la serrure. C'est tout autant son intérêt pour éviter le retour d'une certaine personne (changement à vos frais et même encore mieux avec votre concours** peut-être, pour soulager la fille du titulaire).

* ce qu'elle a d'ailleurs probablement déjà fait pour les besoins de son père donc déjà avec son accord de fait

** et là vous pourrez naturellement garder un jeu de clés en tant que propriétaire, mais sans le droit de vous en servir.

Ca devrait être facile de collaborer avec sa fille puisqu'elle veut devenir sa tutelle suspectant que son père est victime d'abus de la part de la relation en question.

A+