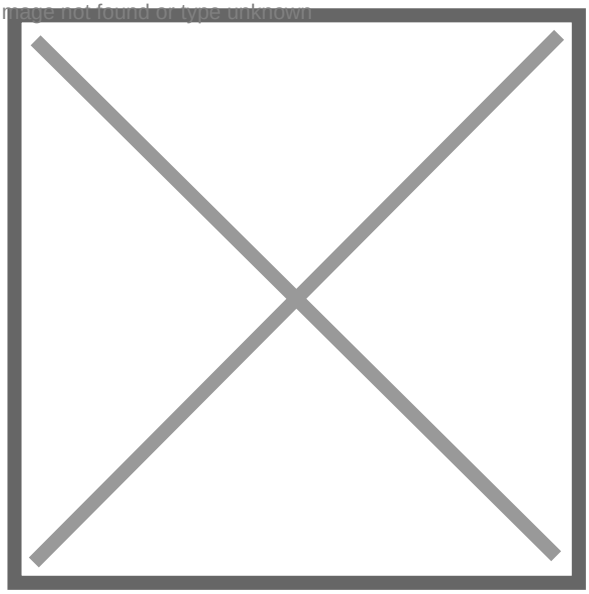
Image not found or type unknown



Droit d'usage et d'habitation

Par **acer**, le **13/05/2011** à **17:02**

Bonjour,

Suite au décès de son ami, ma mère bénéficie d’un droit d’usage et d’habitation portant sur la moitié de la maison lui appartenant.
La date limite d’acceptation du legs est le 23 mai 2011.
Elle a prévenu le notaire de son renoncement au legs.
Depuis, elle a reçu un courrier pour :
- confirmer la date pour la remise des clés,
- faire un état de sortie,
- lui remettre un courrier de renoncement au legs,
- un chèque pour la location de la maison avec effet rétroactif à compter de la date du décès de son ami (soit 350€ par mois).
Depuis le décès de son ami, il n’y a pas eu de contrat de location, ni d’état d’entrée de fait.
Simplement un document déposé chez ce notaire, concernant le mobilier apporté par ma mère.

Que doit-elle faire ?

Par **mimi493**, le **13/05/2011** à **21:20**

A qui appartient la maison ?

Par **alterego**, le **13/05/2011** à **22:00**

Bonjour

Vous faites à la fois état d'un droit d'usage d'une habitation, d'un legs et d'un bail. De quoi s'agit-il exactement ?

Un prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur met à la disposition du preneur un bien immobilier ou mobilier, voire les deux, pour s'en servir, à la charge pour ce dernier de le restituer après s'en être servi.

Un prêt à usage n'est donc ni un bail qui se distingue de celui-ci par son caractère onéreux, ni un legs qui est une gratification consentie par testament.

Merci d'offrir des informations plus claires.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **francis050350**, le **14/05/2011** à **16:20**

Bonjour , D'après ce que vous dites il y aurait eu un testament .
Elle a renoncé . La donation n'existe plus . la moitié de la maison lui appartient-elle ou non ?
Si non , effectivement il n'y a pas grand chose à faire que de partir.Pour le loyer qui lui est réclamé , à mon avis il s'agit de bluff pour la faire partir vite , car en l'absence de bail et de fixation du montant du loyer et de sa bonne foi , les héritiers ne dvraient pas insiter , ou ils seraient vraiment inhumains (ce qui hélas est le cas courant) mais peu intelligents car embarqué dans des aléas excessifs.
Question fondamentale , à qui est l'autre moitié de la maison , car si c'est à elle tout change !

Par **mimi493**, le **14/05/2011** à **16:40**

[citation]Elle a renoncé . La donation n'existe plus[/citation] ??? le renoncement à une succession n'annule pas les donations précédemment faites

Par **francis050350**, le **14/05/2011** à **17:04**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour ,
Vraiment je vais trop vite à réagir .Et les mots exacts à employer ne sont pas utilisés ..

Vous avez raison "renoncement à testament c.a.d aux droits dans la succession " c'est différent d'une renonciation à donation , elle est définitive s'il n'y a pas de condition suspensive ou résolutoire .
Une "donation" prévue dans un testament n'est pas une donation de son vivant révocable seulement pour ingratitudde , c'est un leg .

Par **acer**, le **16/05/2011** à **12:57**

Bonjour

C'est un droit d'usage et d'habitation pour 6 mois. La maison appartient pour moitié au défunt et sa première épouse décédée.

Par **francis050350**, le **16/05/2011** à **14:32**

bonjour , qui sont les héritiers de l'épouse prédécédee ?

Par **alterego**, le **16/05/2011** à **15:00**

Bonjour

Au notaire d'effectuer ou de faire effectuer les recherches par un généalogiste.

Cordialement

Par **acer**, le **17/05/2011** à **10:05**

Bonjour,

Il y a 3 héritiers qui demandent une indemnité d'occupation pour la moitié indivise de la maison dont elles sont propriétaires, avec effet rétroactif à la date de décès.

Par **francis050350**, le **17/05/2011** à **10:30**

Bonjour ,
Si je comprends bien votre mère a décidé de partir et possède la maison pour moitié en

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

pleine propriété ?
La vente dépends donc d'elle pour partie car c'est ce qu'elle veut je suppose ?
Il semble que de l'autre côté il ya ait une difficulté car certains héritiers ont considérés comme "absents". Je connais bien les généalogistes , ils sont forts (leurs honoraires aussi :) et arrivent souvent à leur fin , mais c'est très souvent long . Il faut donc d'abord retrouver les héritiers , avoir leur accord pour vendre et il semble qu'en leur absence une procédure de licitation faisant cesser l'indivision serait plus rapide.
Ce serait dangereux de quitter les lieux car à mon avis la liquidation pourra trainer en longueur et le bien dépérrir.
En l'état je ne vois pas très bien l'intérêt et le fondement de l'indemnité demandée à votre mère car aucun héritier ne peut avoir ces sommes tant que la dévolution n'est pas connue et le notaire devra garder cet encaissement dans sa comptabilité en attendant .
De plus je pense que le montant de l'indemnité demandée est très éxagérée et doit être contestée car le motif repose sur un droit d'usage portant sur une **moitié indivise** [s][/s].
L'agent immobilier qui pourrait fixer un montant indiscutable pour cela serait fort , car il n'existe aucune comparaison intrinséquement similaire à présenter . A la place de votre mère je refuserais tout bonnement d'accepter ce montant en le fixant à UN euro symbolique à charge pour ceux qui contestent de démontrer par des termes de comparaison , un montant supérieur . En effet l'indemnité ne peut en aucun cas être fixée sur la base du loyer normal de la totalité divisé par 2 car il s'agit d'un droit indivis et non d'une cololaction ou d'co occupation.
En outre le conjoint survivant à un droit d'occupation sur le logement conjugal gratuitement pendant un an après le décès . L'éxigence n'est donc pas fondée en tout état de cause au moins pour cette période .

Par **acer**, le **17/05/2011** à **11:28**

Bonjour,

La maison n'appartient pas pour moitié à ma mère, elle a tout simplement un droit d'usage et d'habitation pour 6 mois suite au décès de son ami. Par contre elle refuse le leg lui donnant le droit de prolonger le droit d'usage et d'habitation au delà des 6 mois. La maison appartenait pour moitié à son ami et l'autre moitié à sa 1ère épouse prédécédée.

Par **mimi493**, le **17/05/2011** à **12:15**

Donc si on résume
- votre mère vivait avec son concubin dans une maison où elle n'avait aucun droit de propriété.
- son concubin a laissé un testament où il lui légue un droit viager d'usage et d'habitation (gracieux ou onéreux ?) sur sa part de la maison, l'autre part étant à une autre personne
- le testament ne lui lègue rien d'autre.

D'où sortent ces 6 mois de droit d'usage et d'habitation ? ça n'existe pas entre concubins donc votre mère a commencé à user de son droit d'usage et d'habitation. Elle doit donc
- une indemnité d'occupation puisqu'elle n'a de droit que sur la moitié du logement, à l'autre indivisaire sans que ce soit une location.
- éventuellement une indemnité d'occupation pour la part de son ami, si le testament ne

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

prévoit pas l'usage et l'habitation à titre gratuit.

S'il n'y a que l'indemnité d'occupation pour la part indivise que son ami n'avait pas, 350 euros doit correspondre à la moitié du loyer constaté pour ce type de logement.

Elle a déjà accepté le leg en restant dans les lieux, elle n'a donc plus qu'à aviser qu'elle quitte les lieux renonçant désormais à son droit d'usage et d'habitation.

La situation me semble normale

Par **francis050350**, le **17/05/2011** à **12:34**

Bonjour ,

Tout à fait clarifié , Mimi . C'est vrai que la question nécessitait des précsions. L'acceptation résulte du fait acquit . Elle est restée dans les lieux et le notaire se trompe en lui demandant de formaliser son renoncement.

Par contre je pense que la question de l'indemnité (qui est un autre problè-me) résulte de pressions exercées pour la faire partir plus vite.
Il y aurait lieu de réisiter à mon avis.

D'autre part la quotité de cette indemnité semble très difficile à soutenir , car il s'agit d'une question d'évaluation qui ne peut résulter que de la comparaison effectuée pour des logements comparables occupés dans les mêmes conditions . Les termes de compraison sont pratiquement introuvables . En cas de contestation sur une valeur , le principe est de démontrer son droit par des termes de comparaison adaptés et intrinséquement similaires . Lorsque j'étais inspecteur FI je veillais en matière de valeur vénale de bien de succession à trouver des termes de comparaison lees plus voisins possibles . La jurisprudence exige au moins 3 termes. Ainis on ne peut comparer la valeur d'un bien détenu en toute propiété avec celle d'un bien démembré ou en usufruit. Le juge si la question était bien posée par le défendeur n'aurait aucune difficulté à rejeter des exemples différents . Dans mon activité actuelle j'ai une grande hâte d'avoir à contester les prétentions de l'administration ou d'autres si les termes sont différents et postérieurs en date , au fait générateur.
J'arrête , car je risque de m'emballer sur ce sujet que je possède jusqu'au bout des ongles et qui me fait un grand bien au niveau cérébral lorsque j'épilogue dessus . Je saurai être incapable de m'arréter .

Par **acer**, le **17/05/2011** à **13:31**

Bonjour,

C'est un testament olographe de son ami déposé chez ce notaire qui lui laisse le droit d'usage et d'habitation.
Elle n'a pas accepté le legs dont la date limite est le 23 mai. Par contre, elle a prévenu le notaire qu'elle renonce au legs.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **francis050350**, le **17/05/2011** à **14:06**

Bonjour ,
OK donc le décès serai récent ?
Il n'y a pas eu occupation réelle après décès ?

A mon sens les choses devraient être claires pour votre mère . REfuser tout paiment au titre du droit d'occupation dès lors qu'elle est partie et laisser les héritiers connus et inconnus entre eux , ce n'est pas son problème.
En effet il y a lieu de demander la justiifcation du montant réclamé . Sur quelle base ? sur quelle comparaison ?
Il n'y a pas de bail et votre mère est de bonne foi donc , pensez à autre chose.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés