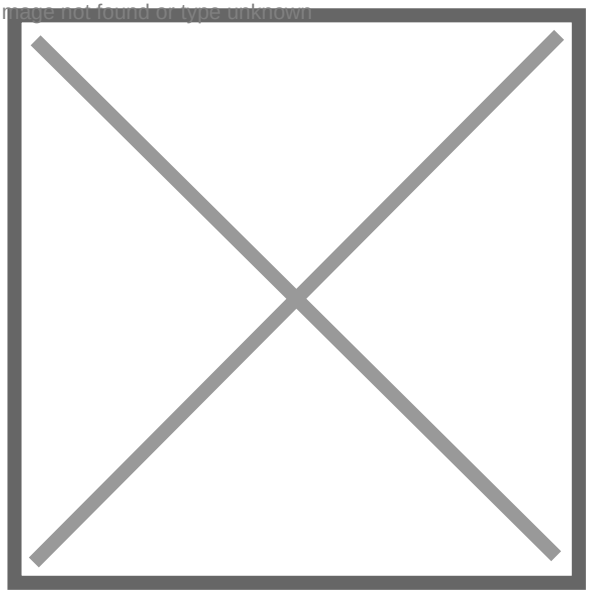
Image not found or type unknown



usufruitier donne droit d'usage et d'habitation à vie à une personne?

Par **tommy111**, le **08/08/2019** à **03:29**

Bonjour,

est ce que c'est valable qu'un usufruitier donne sous seing privé un droit d'usage et d'habitation à vie à une personne de son choix?
Et même au décés de l'usufruitier?

a+

Par **chaber**, le **08/08/2019** à **08:07**

bonjour

l'usufruitier peut louer même à vie le bien dont il a l'usufruit

Ci-dessous arrêt cour cassation

[url=Cass.]Cass. civ. 3e du 10.03.10, n°09-12.135[/url]

[url=Cass.]Cass. civ. 3e du 10.03.10, n°09-12.135[/url]

Par **Lag0**, le **08/08/2019** à **10:00**

Bonjour,

L'usufruitier ne peut disposer que des droits qu'il possède. Or, son usufruit cesse au moment de son décès. Il ne peut donc pas disposer du bien au delà de son décès.

Il ne peut donc pas donner un droit d'habitation à un tiers au delà de son propre décès...

Par **tommy111**, le **08/08/2019** à **11:25**

bonjour,

[url=Cass.] [i]"Cass. civ. 3e du 10.03.10, n°09-12.135"[/i][/url]

j'ai essayé de le lire, pour moi avec les renvoi cour d'appel etc etc, à un moment les uns ont raison aprés ils ont tort, cela devient compliqué de suivre le fil de l'histoire.

Qu'est ce qu'on en conclut alors?

A+

Par **nihilscio**, le **08/08/2019** à **12:07**

Bonjour,
On conclut par la règle de droit énoncée par la cour de cassation : *le bail étant conclu pour une durée dont le terme était fixé par un événement certain, les bailleurs ne pouvaient délivrer congé avant ce terme*

Par **Lag0**, le **08/08/2019** à **12:36**

Ce qui est sans rapport avec la situation de ce fil.

Par **tommy111**, le **08/08/2019** à **12:41**

bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je commence à comprendre de moins en moins.

d'un côté il n'y a plus aucun droit au décès de l'usufruitier,

et d'un autre côté le bail perdure aprés le décés de l'usufruitier?

donc si un bail n'est pas annulé pourquoi un droit d'usage et d'habitation serait annulé?

A+

Par **nihilscio**, le **08/08/2019** à **12:45**

Un usufruitier peut donner un droit d'usage et d'habitation mais ce droit prend fin au décès de l'usufruitier.

Par **tommy111**, le **08/08/2019** à **12:49**

bonjour,

ok pour le droit d'usage, et pour le bail? cela devrait être pareil?

A+

Par **tommy111**, le **08/08/2019** à **12:51**

bonjour,

l'*usufruitier peut louer même à vie le bien dont il a l'usufruit*

Ci-dessous arrêt cour cassation

[url=Cass.]Cass. civ. 3e du 10.03.10, n°09-12.135[/url]

Donc ça c'est pas valable, il n'y a pas de location à vie

A+

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **08/08/2019** à **12:59**

Il ne faut pas s'embrouiller l'esprit quand c'est simple.
L'usufruitier use du bien comme il l'entend jusqu'à son décès. Au décès de l'usufruitier, le droit d'user revient au nu-propriétaire .
Un usufruitier peut donc donner un droit d'usage mais ce droit s'éteint à son décès.

Par **Lag0**, le **08/08/2019** à **14:50**

Le cas du bail est un peu différent, car le bail ne s'éteint pas au décès du bailleur, il perdure avec le nouveau propriétaire, donc le nu-propriétaire qui devient alors plein-propriétaire.

A ce nouveau bailleur de donner congé au locataire s'il veut récupérer le logement.

J'ignore ce qu'il en serait si, dans ce cas, le bail avait été consenti "à vie du locataire" par l'usufruitier, car la jurisprudence citée ne concerne pas un tel cas. Elle concerne un même bailleur qui consent un bail "à vie du locataire" puis qui, ensuite, lui donne congé. Je pense que dans le cas d'un usufruitier qui donc aurait engagé sans son accord le nu-propriétaire, la décision judiciaire aurait été autre...

Par **nihilscio**, le **08/08/2019** à **15:56**

Après le décès de l'usufruitier bailleur, le bail se poursuit au profit du preneur mais au maximum pour neuf ans.

Par **Lag0**, le **08/08/2019** à **16:18**

Exact NIHILSCIO, 595cc...

[quote]
Article 595
Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804
Modifié par Loi n°65-570 du 13 juillet 1965 - art. 4 JORF 14 juillet 1965 en vigueur le 1er janvier 1966
L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit.

Les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propriétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

de la période de neuf ans où il se trouve.

Les baux de neuf ans ou au-dessous que l'usufruitier seul a passés ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit.

L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propriétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte.

[/quote]

Par **tommy111**, le **15/08/2019** à **20:50**

bonjour,

"*L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit"*

si l'usufruitier donne son droit à titre gratuit?

donc à son décès, ce droit continue alors?

A+

Par **Lag0**, le **16/08/2019** à **08:20**

Bonjour,

Non, justement et c'est ce que l'on essaie de vous expliquer depuis le début. Je reprends ma première intervention : L'usufruitier ne peut disposer que des droits qu'il possède. Or, son usufruit cesse au moment de son décès. Il ne peut donc pas disposer du bien au delà de son décès.

L'usufruitier peut vendre ou donner son usufruit à un tiers, mais cette vente ou donation, ne dure que durant la vie de l'usufruitier. A son décès, usufruit et nue-propriété sont réunis aux mains du nu-propriétaire. L'acheteur, ou le donataire, est alors dépossédé de ses droits sur le bien.

"Nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet". le cessionnaire n'a pas plus de droit que le cédant...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **16/08/2019** à **14:19**

bonjour,

de mémoire, j'ai souvenance d'un arrêt (cour de cassation) sur le sujet du droit d'usage.

les faits comme je me les rappelle:

un propriétaire d'u château sentant sa mort prochaine, accorde un droit d'usage et d'habitation au gardien qui vit dans une petite maison dans la propriété, et ce jusqu'à la mort du gardien.

les héritiers contestent en justice ce droit d'usage et d'habitation, mais la cour de cassation dans sa décision maitient le droit de l'usager jusqu'à sa mort.

salutations

Par **Lag0**, le **16/08/2019** à **14:23**

Bonjour AMAJURIS,

Vous dites "un propriétaire d'u château", ce n'était donc pas seulement un usufruitier...

Par **amajuris**, le **16/08/2019** à **16:05**

oui, tout à fait.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés