



Droit d'usage habitation possibilité de louer?

Par **Madrilene**, le **01/05/2024** à **11:18**

bonjour

si un couple ne s'est pas marié et que l'un d'eux donne le droit d'usage à son/sa compagne sur un bien lui appartenant .

Si le/la concubin-e a habité ensuite ce bien mais vieillissant doit le quitter pour une maison de retraite qu'il/elle a du mal à financer.

Est-ce que le/la concubine peut bénéficier de l'article 764 du code civil pour financer par la location sa maison de retraite ? (ou est ce que ce droit est réservé aux "époux" ?

Deuxieme point : est ce que le lieu sur lequel le droit d'usage s'exerce, et qui pourrait etre mis potentiellement en location doit etre la résidence principal de la personne bénéficiaire du droit d'usage ?

Merci beaucoup

Par **youris**, le **01/05/2024** à **12:06**

bonjour,

l'article 764 du code civil concerne le conjoint, c'est à dire l'époux(se).

le droit d'usage et d'habitation est plus restrictif que l'usufruit, l'usager ne peut pas louer le bien en application de l'article 631 du code civil qui indique: "*L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre*".

salutations

Par **Rambotte**, le **01/05/2024** à **12:10**

Bonjour.

Comme l'indique l'article 764 en son dernier alinéa, le fait de pouvoir louer est une dérogation aux articles 631 et 634. Une dérogation ne s'applique que pour les cas précis où elle est prévue, à savoir au profit d'un conjoint survivant.

La contrainte du 764 (mais qui ne s'applique pas à vous) est que le bien fut le domicile des époux au moment du décès et qu'il était la propriété du couple ou de l'époux défunt.

Sans ça, sur n'importe quel bien, n'importe qui peut léguer à n'importe qui d'autre un droit d'usage et/ou d'habitation.

Pour pouvoir louer, il suffit de léguer (et pas "donner") l'usufruit du bien en question.

Par **Madrilene**, le **01/05/2024 à 12:21**

Merci de vos réponses

Je ne suis pas sûre d'avoir tout bien compris :

ce qui me paraît clair c'est que si le droit d'usage d'habitation est donné (par exemple par testament) à un conjoint (mari ou épouse) survivant alors avec l'article 764, le ou la survivante marié peut éventuellement louer ce bien qu'il ou elle habitait pour financer une maison de retraite

(ceci dit si on est marié à quoi sert le "droit d'usage et d'habitation" si votre conjoint était le ou la seule propriétaire du bien ??? puisque si j'ai bien compris l'époux ou l'épouse peut habiter à vie le logement principal ??)

mais une personne ayant vécu en union libre dans cet appartement qui appartenait entièrement à son ou sa partenaire, ne pourra pas le faire ...et ne pourra pas financer sa maison de retraite par la location du bien sur lequel elle avait le droit d'usage ...

est ce que vous pouvez me confirmer cela ?

Par **Rambotte**, le **01/05/2024 à 12:37**

Je pense qu'on a clairement répondu, il n'y a rien à confirmer puisqu'on a déjà confirmé. La possibilité de louer est liée au 764 qui ne concerne que le conjoint survivant.

Non, le conjoint survivant ne peut pas de plein droit habiter le logement à vie.

Si le défunt a un enfant issu d'une précédente union, le conjoint survivant n'a pas d'usufruit, sauf testament léguant (et pas "donnant") l'usufruit. Il n'a que un quart en propriété.

D'où le 764 qui lui permet de demander le droit viager d'usage et d'habitation (DUH) du domicile conjugal (qui s'impute sur le quart en propriété).

Si les enfants du défunt sont tous communs avec le survivant, ce dernier a le choix entre propriété d'un quart et usufruit, mais s'il choisit la propriété d'un quart, le 764 lui permet d'avoir le DUH viager. Bien sûr, s'il choisit l'usufruit, le 764 ne lui sert plus à grand chose.

Pour des concubins ou des partenaires, il faut donc que le testament lègue (et non "donne") l'usufruit, et non un simple DUH, s'il est envisagé de pouvoir louer le bien.