

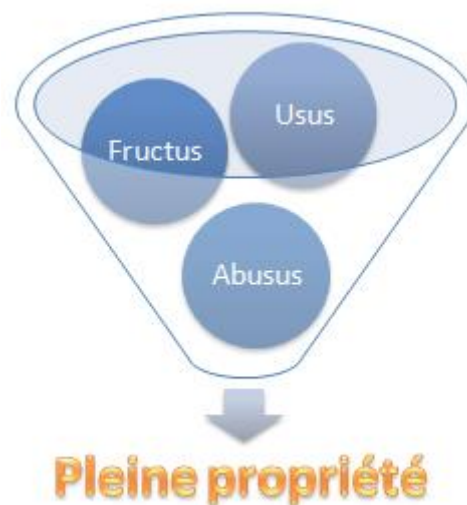
# L'USUFRUIT

## I. Généralités : Usufruit = Usus + Fructus

1. **Définition** : C'est un **droit réel** qui donne à l'usufruitier l'usage d'une chose (et la **perception** de ses fruits) ; cette chose appartient à un autre : **le nu-propriétaire**.

2. **Caractères** :

- Droit réel principal
- Droit mobilier ou immobilier
- Droit temporaire ou viager



**Remarque** : le nu-propriétaire doit retrouver cette chose **intégrale** à la fin de l'usufruit (l'usufruitier ne peut pas percevoir les produits, exemple : un usufruit ne peut se faire sur une mine ou une carrière).

L'usufruit est un droit réel très courant, qui résulte d'un **démembrement** du droit de propriété : **l'usus** et le **fructus** sont confiés **temporairement** à l'usufruitier tandis que **l'abusus** reste au nu-propriétaire. II existe aussi d'autres droits mineurs : le droit d'usage (le titulaire n'a pas le droit aux fruits) et le droit d'habitation (le titulaire n'a qu'un droit de logement).

## I. Principe

L'usufruitier peut **jouir** de la chose, et de ses **fruits**, pendant **un certain temps**, à charge de la restituer intacte au terme de l'usufruit.

Le droit d'usufruit, le plus souvent immobilier, est constitué par :

- **convention** : toute personne **capable juridiquement** peut céder son bien usufruit pour une période donnée, à titre **gratuit ou onéreux**. Le viager est un contrat aléatoire par lequel une personne cède son bien en usufruit contre le versement d'une rente viagère qui cesse à son décès. Certaines personnes (docteur de famille, confesseur...) n'ont pas le droit de signer de contrat avec leur patient.
- **La loi** : on trouve l'usufruit **légal** des parents sur les biens du **mineur** ou l'usufruit légal du **conjoint** survivant sur tout ou partie de la **succession**, compte tenu de la présence **d'héritiers**.

## Création d'un usufruit :

- Par la **loi** (mineur ou conjoint survivant)
- Par **testament**
- Par **contrat**



## II. Droits et obligations de l'usufruitier :

### □ Au début :

- **Inventaire** des meubles
- **Etat** des immeubles
- **Garantie** (éventuellement : assurance ou verser une caution)



### □ Pendant :

- Usage en « **bon père de famille** »
- Veiller à la **conservation** du bien
- Ne pas modifier la destination du bien
- Percevoir les fruits
- **Entretien** le bien (petites réparations)
- Payer les **impôts** mobiliers
- Sinon déchéance possible



### □ Fin :

- Restitution des biens
- Dommages et intérêts en cas **de moins-value**
- Rien en cas de plus-value

## IV. Droits et obligations du nu-propiétaire :

- Aucune obligation légale
- Par contrat : **grosses réparations**
- S'acquitter de **charges découlant** du droit de propriété



## V. Extinction :

- **Expiration du contrat** ou **mort** de l'usufruitier
- Au terme du contrat si l'usufruit **résulte d'une convention**
- A la **majorité** de l'enfant mineur (16 ans ici) ou à la fin **d'incapacité** du majeur
- A la **mort du conjoint** bénéficiaire ou de **l'usufruitier** en cas de viager
- Par **déchéance** de l'usufruitier prononcée par le tribunal
- Par **perte ou destruction** de la chose
- Par **non-usage** de plus de 30 ans
- Par **consolidation** : l'usufruitier est devenu propriétaire par héritage
- A noter que l'usufruitier ne peut devenir propriétaire **par prescription trentenaire**, ne pouvant prescrire contre son titre d'usufruitier.

## VI. Applications

Marc a voulu aider sa cousine Christiane en lui donnant pour 20ans l'usufruit d'un entrepôt situé en région parisienne dont il n'a pas l'usage. Après plusieurs années les affaires de Christiane vont males. Elle désire obtenir un nouvel espace plus adapté a son activité et surtout moins coûteux. Que peut-elle faire ?



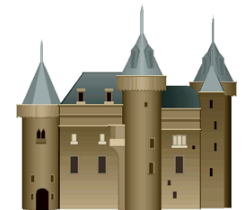
Vendre l'entrepôt :

Louer l'entrepôt :

Continuer à rester dans ce local :



À la mort de son épouse, Marc 52 ans est devenu usufruitier du domaine familiale de sa femme. Afin de conserver son train de vie il souhaite reprendre les activités minières de l'ancienne mine d'or qui se trouvait jadis sur le domaine, aménager le château en chambres d'ôtes et proposer un service de location des voitures de luxe de sa femme.



Que peut-il faire ?

Exploiter la mine d'or :

Ouvrir des chambres d'ôtes :

Louer les voitures de luxe :

Vendre les vieilles voitures de luxe :