La transmission de patrimoine en utilisant l'usufruit

Publié le 23/05/2012

Transmettre son patrimoine en utilisant le mécanisme de l'usufruit

Qu'est-ce que l'usufruit ?

L’article 578 du Code civil définit l’usufruit comme « le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d’en conserver la substance. »

Il peut s’agir, par exemple : du droit d’occuper un logement, de percevoir des loyers, les intérêts d'une somme d'argent ou encore les dividendes d’actions, ou enfin de profiter de la récolte d'arbres fruitiers ou d'un terrain agricole.

Le droit de propriété est ainsi divisé en deux : la nue-propriété entre les mains du propriétaire, l'usufruit au bénéfice de l'usufruitier. L’usufruitier, qui bénéficie donc de l’usage et de la jouissance d’un bien mais ne peut en disposer (il ne peut pas vendre), exerce ainsi un droit réel parallèle au droit du nu-propriétaire, sur un même bien.

L’usufruit est une technique souple et avantageuse, fréquemment utilisée pour assurer la transmission du patrimoine familial. Le plus souvent, on devient usufruitier suite à une succession ou à une donation . Mais sa mise en place peut être complexe et nécessite les conseils de votre notaire.

Quelles sont les obligations de l’usufruitier ?

Pour garantir la jouissance du bien (soigneusement et avec diligence), l’usufruitier doit, de manière générale, se comporter comme le ferait un propriétaire normal, soigneux et diligent, en veillant surtout à entretenir les biens soumis à son usufruit .

Il doit supporter les charges fiscales, à commencer par les impôts locaux. Pour un immeuble bâti et lorsque l’usufruitier l’occupe lui-même, il s’agit de la taxe d’habitation et des taxes foncières, sauf dans le cas où il a été convenu préalablement qu’elles resteraient à la charge du nu-propriétaire.

Par ailleurs, toutes les réparations d’entretien courant doivent être faites par l’usufruitier. A ce titre, à la fin de l'usufruit , il ne peut réclamer aucune indemnité pour amélioration du bien. Seules les « grosses réparations » qui ont, en pratique, un caractère exceptionnel, demeurent à la charge du nu-propriétaire.

Quelles sont les causes d'extinction de l'usufruit ?

L’usufruit est le plus souvent viager : il dure toute la vie de l’usufruitier et s’éteint à son décès. Tel est le cas, notamment, de l’usufruit du conjoint survivant.

Autre cas : l'expiration du délai de l'usufruit s'il y a un terme convenu (cela s’appelle alors un usufruit temporaire), l'achat de la nue-propriété, le non-usage pendant 30 ans, la perte totale de la chose, l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance , soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.