

L'usufruit

Cette formule permet la maîtrise foncière d'un bien immobilier à long terme, éventuellement à titre gratuit, avec des droits très étendus pour l'usufruitier. Il permet au propriétaire de conserver un droit de surveillance important sur son bien.

Les objectifs de la mesure

Régi par les articles 578 à 624 du code civil, l'usufruit est le droit d'utiliser un bien mobilier ou immobilier (habiter ou mettre en location un logement, par exemple) et d'en percevoir les fruits (loyer, dividendes...) sans en être propriétaire. L'usufruitier supporte l'obligation de conserver la substance de la chose.

Les principales dispositions

C'est un droit temporaire (il ne peut excéder 30 ans au profit d'une personne morale et prend fin à la mort de l'usufruitier)

- C'est un droit réel qui est attaché au bien, et non à la personne.
- Il peut venir d'un contrat à titre onéreux (*c'est rare*) ou gratuit (*don ou testament*)
- Il est nécessaire d'établir un inventaire, et dans le cas d'un usufruit à titre onéreux, s'acquitter d'une caution.
- Il est soumis à publicité foncière et requiert un acte notarié.
- Il prend fin par arrivée du terme (30 ans), disparition d'une condition de l'usufruit (*perte de la chose, renonciation certaine de l'usufruitier*) ou déchéance pour abus de jouissance. (ex : *arracher des arbres, supprimer des futaies...*)

La situation des parties

L'usufruitier

- Il peut user de la chose
- Il peut en percevoir les fruits civils, naturels, industriels.
- Il peut administrer les biens, il peut même conclure des baux inférieurs à 9 ans, mais doit avoir l'accord du nu-propiétaire en cas de bail rural.
- Il peut céder son droit
- Il doit conserver la substance du bien, ne pas changer sa destination, ne pas transformer matériellement la chose.
- Il doit acquitter les charges d'entretien et les impôts et autres charges corrélatives à la jouissance.

Le nu-propriétaire

- Il a droit aux produits
- Il peut aliéner le bien à condition d'en réserver l'usufruit.
- Il a un droit général de surveillance.
- Il doit réaliser les grosses réparations, notamment la réfection des clôtures, mais, paradoxe, l'usufruitier n'a aucun moyen de l'y contraindre.

Les avantages de la formule

Pour le propriétaire

- Ils sont assez minces
- Il peut faire fructifier un de ses biens sans léser ses héritiers
- Il conserve un droit de surveillance important
- Il peut vendre, sous réserve d'usufruit
- Il peut percevoir les produits.

Pour l'usufruitier

- Il a l'avantage de la gratuité
- Il peut avoir la maîtrise du bien pendant trente ans
- Il a des droits très étendus et peut conclure des baux
- Il n'est tenu qu'aux opérations d'entretien

Les limites de la formule

Pour le propriétaire

- Le don est un acte déséquilibré par nature
- Il se dessaisit de beaucoup de ses droits pour 30 ans
- Il supporte de grosses réparations (*ce qui n'est pas le cas dans le bail emphytéotique*)

Pour l'usufruitier

- Ses actes matériels sont encadrés, il ne peut faire de grosses transformations ni changer la destination