



Notaires
Paris-Ile-de-France



PERSONNES ET FAMILLES

TRANSMETTRE

L'USUFRUIT

www.notaires.paris-idf.fr

L'USUFRUIT

Le droit de propriété sur un bien est composé de trois éléments : le droit d'user d'un bien, le droit d'en percevoir les revenus et le droit d'en disposer (vente, donation...).

L'usufruit est le droit pour son titulaire (appelé « l'usufruitier ») d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus.

Le droit d'en disposer appartient au « nu-proprétaire », qui a vocation à devenir plein propriétaire à l'extinction de l'usufruit (décès de l'usufruitier...).

Ainsi, s'il porte sur un bien immobilier, l'usufruit permet à son bénéficiaire d'occuper personnellement le bien ou de le louer et d'encaisser les loyers.

Mais pour autant, le bien ne lui appartient pas et lorsque l'usufruitier décèdera, le nu-proprétaire récupérera la pleine propriété de ce bien.

Lorsque l'usufruit et la nue-proprété sont détenus par deux personnes différentes, on parle de « démembrement de propriété ».

Comment naît l'usufruit ?

L'usufruit peut résulter de la loi, d'une convention ou d'un jugement.

LA LOI

Le conjoint survivant peut bénéficier dans certains cas dans la succession de son époux prédécédé de droits en usufruit (*Voir dépliant « Les droits du conjoint survivant »*).

LA CONVENTION

L'usufruit peut résulter de la volonté d'une personne (donation, testament, vente, constitution de SCI...).

Il est possible de prévoir une convention aux termes de laquelle le propriétaire d'un bien en cède soit l'usufruit, soit la nue-proprété. Cette cession fait naître le « démembrement de propriété ».

En général, l'usufruit est constitué pour la durée de vie de l'usufruitier, c'est-à-dire qu'il cesse à son décès (on parle alors **d'usufruit viager**).

Les parties ont la possibilité de déterminer la durée de l'usufruit (on parle **d'usufruit temporaire**). Néanmoins, si le décès de l'usufruitier intervient avant la date prévue, l'usufruit cesse de façon anticipée.

L'usufruit peut être **indivis** : il peut être détenu conjointement, c'est-à-dire par plusieurs personnes en même temps, sur un même bien.

L'usufruit peut être **réversible ou successif** : plusieurs personnes sont alors appelées à bénéficier de cet usufruit les unes après les autres. Par exemple, l'usufruit appartenant à un époux pourra bénéficier à son décès à son conjoint survivant (on parle de réversion d'usufruit).

LE JUGE

Lors d'une procédure de divorce, le juge peut décider que la prestation compensatoire s'exécute par l'attribution d'un bien en usufruit.

**ATTENTION****Quelle différence entre l'usufruit et le droit d'usage et d'habitation ?**

Le droit d'usage et d'habitation sur un bien immobilier est, à la différence de l'usufruit, un simple droit d'utilisation du bien. Il s'applique uniquement à une maison, à un appartement... L'usager ne peut ni céder son droit, ni louer le bien sur lequel il porte. C'est un droit **strictement personnel**.

Sur quoi porte l'usufruit ?

L'usufruit peut être établi sur des immeubles et sur tous les biens meubles (exemples : valeurs mobilières, parts sociales, comptes bancaires, créances, mobilier...).

Ainsi, lorsque l'usufruit porte sur un compte bancaire, l'usufruitier peut se comporter comme s'il était le seul propriétaire du compte et peut utiliser les sommes comme bon lui semble. Toutefois, à son décès, il sera redevable vis-à-vis du nu-propiétaire de la restitution des sommes. On parle alors de « **quasi-usufruit** », puisque l'usage de la chose implique sa disparition.

Quels sont les devoirs de l'usufruitier ?

L'usufruitier doit faire établir un inventaire des biens sur lesquels portent ses droits avant d'en prendre possession. Il est toutefois possible de le dispenser de cette obligation soit dans l'acte constitutif de l'usufruit, soit avec l'accord des héritiers.

Sauf s'il en a été dispensé, l'usufruitier doit fournir une caution. Celle-ci a pour objet de garantir les droits du nu-propiétaire s'il ne respecte pas ses obligations.

En effet, l'usufruitier doit conserver les biens en l'état, sauf s'il possède un quasi-usufruit. Il doit prendre toutes les mesures utiles et nécessaires pour y parvenir. Ainsi, lorsque l'usufruit porte sur un immeuble, l'usufruitier est tenu des réparations d'entretien (exemple : le ravalement).

L'usufruitier doit supporter toutes les charges liées à la jouissance du bien (taxe d'habitation, charges de copropriété...).

Quels sont les devoirs du nu-propiétaire ?

Le nu-propiétaire doit respecter les droits de l'usufruitier : il doit le laisser utiliser paisiblement le bien sur lequel porte l'usufruit.

En outre, le nu-propiétaire a la charge des grosses réparations, par exemple, la réfection de la toiture entière d'une maison...

L'USUFRUIT

Comment l'usufruit prend-il fin ?

Plusieurs circonstances entraînent la fin de l'usufruit :

- la mort de l'usufruitier ;
- l'arrivée du terme prévu par les parties dans la convention ;
- la réunion sur la même tête des qualités d'usufruitier et de nu-propiétaire, notamment du fait d'une vente ou d'une donation ;
- la renonciation de l'usufruitier à son droit ;
- le non-usage pendant 30 ans ;
- la perte de la chose ;
- l'abus de jouissance par l'usufruitier, qui met en péril les droits du nu-propiétaire.

Quelles sont les conséquences de l'extinction de l'usufruit ?

En principe, l'usufruitier ou ses héritiers doit(vent) restituer au nu-propiétaire la chose en nature.

Par ailleurs, si le bien objet du démembrement de propriété est vendu, le prix est, sauf convention contraire, réparti entre l'usufruitier et le nu-propiétaire en fonction de leurs droits respectifs. Il est cependant possible de prévoir une « subrogation », c'est-à-dire un transfert de l'usufruit et de la nue-propiété sur un nouveau bien qui serait acheté.

Comment s'évalue l'usufruit ?

Pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit (donation, succession) et à titre onéreux (vente, apport...), le barème est le suivant (article 669 du Code général des impôts) :

ÂGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
Moins de		
21 ans révolus	90 %	10 %
31 ans révolus	80 %	20 %
41 ans révolus	70 %	30 %
51 ans révolus	60 %	40 %
61 ans révolus	50 %	50 %
71 ans révolus	40 %	60 %
81 ans révolus	30 %	70 %
91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans	10 %	90 %



La convention d'usufruit est un outil qui permet de dissocier l'« avoir » et le « pouvoir » sur un bien. Elle présente également de nombreux avantages fiscaux.

Votre notaire pourra vous conseiller pour aménager les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire. Il établira pour vous un acte authentique de convention d'usufruit sur mesure.