

L'USUFRUIT

La propriété est un droit réel principal susceptible de division ou de démembrement. Il est possible de répartir les prérogatives d'un propriétaire (usus, fructus, abusus) entre plusieurs personnes et de constituer ainsi plusieurs droits réels principaux et autonomes.

Ces démembrements de propriété sont nombreux. Pour l'essentiel, il s'agit de l'usufruit et de la nue-propriété, des droits d'usage et d'habitation, des servitudes, emphytéose, bail à construction et droit de superficie.

I. LA NOTION D'USUFRUIT

Aux termes de l'article 578 C. civ., « *L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété* ».

Les principales applications relèvent du domaine successoral. Concrètement, c'est la situation d'une personne qui se voit gratifiée à la mort de son conjoint du droit d'user et jouir des biens du défunt, sans pour autant dépouiller les enfants, descendants et/ou héritiers directs du défunt. Il s'agit souvent de la maison familiale dont le conjoint a l'usufruit et les enfants la nue-propriété.

L'usufruit est le résultat d'une séparation des prérogatives du propriétaire entre d'une part l'usus et le fructus, qui appartiennent à l'usufruitier, et d'autre part l'abusus, qui appartient au nu-propriétaire. La propriété se trouve donc diminuée de l'usus et du fructus.

Deux autres éléments permettent de caractériser l'usus :

- C'est un véritable droit réel, qui porte directement sur le bien : le droit d'user et de jouir du bien.
Le locataire dispose lui aussi du droit de jouir et d'user du bien mais c'est un droit personnel issu de la relation bailleur / preneur. Le bail crée un lien d'obligation entre 2 personnes.
L'usufruit en revanche fait naître un lien d'obligation entre une personne et un bien. Il n'y a aucun lien d'obligation entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, chacun disposant d'un droit réel distinct et autonome sur le bien.
- Le droit d'user est un droit temporaire, c'est un droit viager qui dure tant que vit l'usufruitier.
Au décès de l'usufruitier, le droit d'user s'éteint, le droit de propriété est reconstitué dans sa plénitude sur la personne du nu-propriétaire.

II. L'OBJET DE L'USUFRUIT

L'usufruit peut porter sur toutes sortes de biens, meubles ou immeubles, corporels ou incorporels, déterminés ou sur une universalité de droits.

Toutefois, certains biens, en raison de leur nature, font l'objet de règles particulières. Par exemple, pour les biens consommables : par définition, l'usufruitier a absorbé l'ensemble des prérogatives de la propriété en un seul usage, usus et fructus, mais aussi abusus (puisque la chose disparaît avec son usage). La nue-propriété est donc privée de toute signification, de toute consistance. Dans ce cas, le droit du nu-propriétaire se résume en partie à une créance de restitution en équivalence de la chose objet de l'usufruit.

III. LE RÉGIME DE L'USUFRUIT

A. La constitution de l'usufruit

1. Les modes de constitution

L'art. 579 C. civ. prévoit que « *l'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme.* ».

En dépit de ces termes restrictifs, on distingue en réalité un 3^{ème} mode d'acquisition : la constitution par prescription.

a. *L'usufruit légal*

Plusieurs textes du Code civil prévoient la constitution d'un usufruit dans le domaine du droit successoral :

- l'art. 767 C. civ. prévoit la constitution d'un usufruit au profit du conjoint survivant non divorcé, en présence d'enfants, de collatéraux privilégiés, ou d'ascendants du conjoint ;
- l'art. 382 C. civ. prévoit l'usufruit des parents sur les biens de leurs enfants mineurs jusqu'à ce qu'ils aient atteint l'âge de 16 ans accomplis ;
- ...
-

b. *L'usufruit conventionnel*

La volonté des parties peut constituer un usufruit :

- à titre gratuit : c'est par exemple le cas d'un donateur qui gratifie une personne d'un usufruit sur ses biens,
- à titre onéreux : l'usufruitier transfère son droit à un tiers.

c. *L'usufruit par prescription*

Comme la plupart des autres droits réels, l'usufruit est susceptible de possession et peut s'acquérir par prescription.

On applique les règles de prescription usuelles (notamment art. 2279 C. civ., prescription trentenaire et abrégée).

2. L'entrée en jouissance de l'usufruitier

La possibilité de vendre l'usufruit fait courir au nu-propiétaire le risque de se voir remettre à l'issue de l'usufruit des biens dans un état différent de celui qui était le leur au moment de la constitution de l'usufruit. C'est pourquoi l'entrée en jouissance de l'usufruitier est soumise par la loi à une double condition :

a. *Inventaire des meubles et état des immeubles*

L'art. 600 C. civ. prévoit que « *L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont, mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit.* ».

Ces actes sont dressés à l'amiable ou par notaire. Ils retracent l'ensemble des meubles et immeubles de l'usufruit et en estiment la valeur en argent, ce qui permettra au nu-propiétaire, lors de la remise des biens, de fixer avec exactitude l'indemnité due par l'usufruitier en cas de détérioration.

b. *Fourniture d'une caution*

L'art. 601 C. civ. prévoit que l'usufruitier « *donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit* ». Cette caution permet également, en cas de détérioration des biens objet de l'usufruit, de garantir le nu-propiétaire contre l'éventuelle insolvabilité de l'usufruitier.

La caution n'est pas une somme d'argent mais l'engagement d'un tiers à garantir le nu-propiétaire que l'usufruitier se comportera en propriétaire soigneux et diligent.

Le principe est que la caution soit versée et l'inventaire dressé. Toutefois, le plus souvent, l'acte de constitution de l'usufruit dispense l'usufruitier de l'une ou l'autre de ces obligations, dispenses jugées licite par la jurisprudence.