



En quoi consiste l'usufruit ?

Vérfié le 02 juin 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

L'usufruit est le droit d'utiliser un bien et d'en percevoir les revenus, sans en être propriétaire. L'usufruitier a des droits et obligations. Le droit à l'usufruit est temporaire.

De quoi s'agit-il ?

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien sans en être propriétaire et à condition d'en assurer la conservation, c'est-à-dire l'entretenir. C'est une autre personne qui dispose de la nue-propiété du bien. On parle dans ce cas de démembrement du droit de propriété.

Vous pouvez être usufruitier dans l'une des situations suivantes :

- Si vous êtes parent, vous avez l'usufruit sur les biens de vos enfants âgés de moins de 16 ans. Vos enfants sont les nus propriétaires des biens.
- Si vous êtes veuf ou veuve, vous recevez le patrimoine de votre époux ou épouse décédé(e) en usufruit. Les enfants du défunt deviennent nus propriétaires des biens.

Vous pouvez aussi bénéficier d'un usufruit par testament ou par contrat (vente ou donation d'un droit d'usufruit).

Le droit de propriété est divisé de la manière suivante :

- La nue-propiété pour le propriétaire
- L'usufruit pour l'usufruitier

Quels sont les droits de l'usufruitier ?

Droit d'utiliser le bien

Vous pouvez par exemple utiliser vous-même le bien ou le louer.

L'accord du nu-propiétaire est nécessaire pour les baux ruraux, commerciaux, artisanaux ou industriels.

Droit de percevoir les revenus tirés du bien

Vous percevez, par exemple, des intérêts d'une somme d'argent, des loyers, des récoltes.

Les revenus sont perçus pendant toute la durée de l'usufruit.

À la fin de l'usufruit, vous ne pouvez pas réclamer d'indemnité pour avoir amélioré le bien.

Quelles sont les principales obligations de l'usufruitier ?

Les principales obligations de l'usufruitier sont les suivantes :

- Faire un inventaire des biens avant leur utilisation s'il s'agit de biens mobiliers
- Faire un état des lieux du bien avant son utilisation s'il s'agit d'un bien immobilier
- Veiller à la bonne conservation du bien, c'est-à-dire l'entretenir
- S'engager à jouir raisonnablement du bien en fournissant un document signé au nu-propiétaire, sauf si ce dernier vous en dispense
- Payer la taxe foncière et la taxe d'habitation s'il s'agit d'un bien immobilier
- Faire toutes les réparations d'entretien. Les grosses réparations sont à la charge du nu-propiétaire sauf si elles résultent du manque d'entretien de votre part (pour un bien immobilier, les grosses réparations ne concernent que le gros-œuvre).

Évaluation de l'usufruit

La répartition de la valeur d'un bien entre usufruitier et nu-propiétaire est déterminée par un barème fiscal. Ce barème établi en fonction de l'âge de l'usufruitier. Il permet de calculer le montant des droits d'enregistrement en cas de donation, succession, vente, etc.

Pour cela, vous pouvez utiliser le simulateur suivant :



Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Permet de connaître la répartition de la valeur d'un bien entre l'usufruitier et le nu-propiétaire en cas de démembrement du droit de propriété.

Accéder au simulateur ↗

(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit/particuliers>)

Comment prend fin l'usufruit ?

Les situations suivantes mettent fin à l'usufruit :

- Mort de l'usufruitier (sauf en cas de donation de son vivant ou de transmission par testament)
- Expiration du délai pour lequel l'usufruit a été convenu
- Lorsque l'usufruitier et le nu-e propriétaire devient une même personne
- Non-usage pendant 30 ans
- Renonciation à l'usufruit
- Perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi. Par exemple, si le bâtiment dont vous êtes l'usufruitier est totalement détruit par un incendie, votre usufruit prend fin.
- Abus de jouissance de l'usufruitier (dégradation du bien ou manque d'entretien)
- Lorsque l'enfant titulaire de la nu-e propriété d'un bien atteint 16 ans (l'usufruit légal des parents sur ce bien prend alors fin)

Textes de loi et références

- Code civil : articles 382 à 386 ↗ (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA0000031322686)
Autorité parentale concernant les biens de l'enfant (article 382)
- Code civil : articles 578 à 581 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006136246&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Définition de l'usufruit
- Code civil : articles 582 à 599 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150117&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Droits de l'usufruitier
- Code civil : articles 600 à 616 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150118>)
Obligations de l'usufruitier
- Code civil : articles 617 à 624 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150119&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Fin de l'usufruit
- Code civil : article 767 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020616249&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)