

Chapitre I

USUFRUIT ET GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DES PARTICULIERS

59. Afin d'étudier l'usufruit dans la gestion du patrimoine immobilier des particuliers, il convient dans un premier temps de voir quels sont les droits et obligations des titulaires de droits démembreés immobiliers (Section I) puis dans un deuxième temps de voir l'imposition de ces titulaires (section II).

Section I : Les droits et obligations des particuliers titulaires de droits immobiliers démembreés dans la gestion et la disposition de leurs droits

60. L'usufruitier n'étant pas pleinement propriétaire du bien doit respecter les droits du nu-propriétaire (1°) mais son usufruit lui donne néanmoins des pouvoirs sur le bien démembreé (2°). De plus, s'agissant d'un droit réel les titulaires de droits démembreés peuvent disposer de ces droits (3°). Par ailleurs, même s'il ne dispose pas de la jouissance du bien démembreé le nu-propriétaire a également des pouvoirs sur le bien démembreé (4°). Enfin, il convient de préciser les obligations des titulaires de ces droits dans les dettes afférentes aux biens démembreés (5°).

◆ Les obligations du particulier usufruitier d'un bien immobilier : la nécessaire protection des droits du nu-propriétaire

61. En ce qui concerne les obligations de l'usufruitier d'un bien immobilier, il convient de voir dans un premier temps les obligations lors de

l'entrée en jouissance (A), ensuite celles pendant l'exercice de l'usufruit c'est à dire l'obligation de conserver la substance (B) et l'obligation de contribuer aux charges (C) et enfin celles à l'extinction de l'usufruit (D).

Les obligations de l'usufruitier lors de l'entrée en jouissance du bien immobilier démembré : état des lieux et cautionnement

62. L'article 600 du Code Civil dispose 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* ».

En effet, l'usufruitier devant conserver la substance de la chose, il convient de ménager une preuve de l'état du bien à l'entrée en possession de l'usufruitier afin de permettre au nu-propriétaire d'engager la responsabilité de l'usufruitier ou de ses héritiers pour des fautes dans l'usage de la chose ou la disparition d'un des éléments d'une universalité.

Cet état peut également servir de preuve à l'usufruitier sur les défauts de la chose mais, contrairement à un locataire, l'usufruitier va prendre le bien en l'état et il ne peut pas en exiger la mise en conformité.

En l'absence d'état des lieux, le nu-propriétaire peut refuser la délivrance du bien mais il ne peut pas priver l'usufruitier de son droit¹.

En pratique, il sera préférable que le nu-propriétaire fasse un constat pour se ménager une preuve.

63. D'autre part, l'article 601 du Code Civil dispose 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 ; cependant, les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, le vendeur ou le donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution* ».

1. C. app. PARIS 2^e Ch. A 15 septembre 1993 D. 1993 I.R. p. 236 ; Juris-Data n° 022412 ; D. 1994 som. p. 162 obs. A. ROBERT.

Cette précaution du législateur vise également à protéger le nu-proprétaire d'une éventuelle insolvabilité future de l'usufruitier fautif mais le législateur a également voulu prendre en compte la volonté des parties et certaines situations de fait pour lesquels l'obligation de donner caution serait une gêne inutile.

Ainsi, afin d'assouplir la dureté de cette solution vis-à-vis de l'usufruitier pour qui l'usufruit peut être son seul moyen de subsistance, le législateur a prévu une dérogation à ce principe, puisque l'article 604 du Code Civil dispose que « *Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit ; ils lui sont dus du moment où l'usufruit a été ouvert* ».

La sanction de l'absence de caution est donc la même que celle de l'absence d'inventaire, il s'agit de la non-délivrance du bien.

L'obligation pour l'usufruitier de conserver la substance du bien immobilier démembré

64. En cours d'usufruit, d'après les articles 601 et 578 du Code Civil, l'usufruitier doit se comporter en bon père de famille et conserver la substance des biens, c'est-à-dire se comporter en propriétaire normalement attentif et diligent, ne pas avoir un comportement qui pourrait nuire aux droits du nu-proprétaire ou détériorer le bien.

Plus qu'une interdiction de comportement anormal, il s'agit également d'une obligation positive d'agir pour la conservation et l'entretien des biens, qu'il s'agisse d'actes matériels ou juridiques (renouvellement des inscriptions hypothécaires, recouvrement des créances...).

65. De plus, l'article 614 du Code Civil dispose que « *Si, pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet quelque usurpation sur le fonds, ou attente autrement aux droits du propriétaire, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci ; faute de ce, il est responsable de tout le dommage qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il serait de dégradations commises par lui-même* ».

En cas de faute de l'usufruitier, le nu-propiétaire peut demander réparation avant la fin de l'usufruit et même, selon l'article 618 du Code Civil, demander au juge diverses mesures de protection de ses droits pouvant même aller jusqu'à l'extinction anticipée de l'usufruit.

Mais, l'usufruitier ne doit pas d'indemnités pour des dommages ne résultant pas de sa faute ou survenus par cas de force majeure.

66. L'usufruitier doit également conserver la substance de la chose, c'est-à-dire la destination des biens telle qu'elle était à la constitution de l'usufruit, mais la jurisprudence¹ autorise néanmoins un changement de destination en cas de modification des éléments extérieurs tels que l'urbanisme ou l'évolution juridique, sociale, ou technique.

L'obligation de l'usufruitier de contribuer aux charges du bien immobilier démembré

67. Au-delà de l'obligation de conserver la substance des biens, l'article 608 du Code Civil dispose que « *L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui, dans l'usage, sont censées charges des fruits* ».

Ce texte vise notamment les impôts et taxes afférents aux biens.

Les charges exceptionnelles sont, quant à elles, à la charge du nu-propiétaire.

On peut noter que, selon l'article 609 du Code Civil, les sommes avancées pour le paiement de charges ne lui incombant pas devront être remboursées à lui ou ses héritiers à l'extinction de l'usufruit.

68. En ce qui concerne la conservation des biens démembrés, l'article 605 du Code Civil dispose que « *L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien* ».

1. Cass. Soc. 24 janvier 1963 D. 1963 II p. 147, Bull. 1963 V n° 100.