

Les obligations de l'usufruitier

Entre caution, charges fiscales et réparations, quelles sont les obligations des usufruitiers avant et pendant l'entrée en jouissance ?

L'article 578 du Code civil définit l'usufruit comme « le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance ». L'usufruit, qui permet par exemple à son titulaire de mettre en location un bien immobilier ou de l'occuper lui-même, est une technique souple et avantageuse, fréquemment utilisée pour assurer la transmission du patrimoine familial. L'usufruitier, qui bénéficie donc de la jouissance et des revenus d'un bien mais ne peut en disposer, exerce ainsi un droit réel parallèle au droit du nu-propiétaire, sur un même bien mobilier ou immobilier. Le nu-propiétaire retrouvera son droit de propriété plein et entier à l'extinction de l'usufruit.

Les obligations de l'usufruitier avant son entrée en jouissance

L'inventaire des meubles et l'état descriptif des immeu-

bles, sujet à usufruit, ont deux objectifs. Ils établissent tout d'abord ce qui devra être restitué au nu-propiétaire à la fin de l'usufruit ; ils sont également utiles à l'usufruitier, car ils permettent de déterminer les biens que ce dernier va appréhender et de limiter sa responsabilité, en constatant l'état dans lequel les choses soumises à son usufruit lui ont été remises. En pratique, le titre constitutif de l'usufruit, par exemple une donation entre époux, prévoit souvent que l'usufruitier soit dispensé d'inventaire.

Pour garantir la jouissance du bien en « bon père de famille », l'usufruitier est en principe tenu de fournir caution, bien qu'en pratique il en soit souvent dispensé.

D'une manière générale, l'usufruitier doit se comporter comme le ferait un propriétaire normal, soigneux et diligent, en veillant surtout à entretenir les biens soumis à son usufruit.

Les obligations de l'usufruitier en cours de jouissance

L'usufruitier doit tout d'abord supporter les charges fiscales, à commencer par les impôts locaux. Pour un immeuble bâti, il s'agit de la taxe foncière et lorsque l'usufruitier



L'usufruitier doit, entre autres, supporter les charges fiscales comme les impôts locaux : taxe foncière ou d'habitation. Photo Fotolia

occupe lui-même, il s'agit en plus de la taxe d'habitation, sauf dérogation conventionnelle contraire. Au titre de l'impôt sur les revenus, l'usufruitier devra également déclarer les revenus fonciers perçus dans le cas où il louerait les biens soumis à usufruit et au titre de l'ISF s'il y est soumis, il devra les déclarer pour leur valeur en pleine propriété. Enfin, si le bien soumis à usufruit est un appartement, l'usufruitier sera redevable des charges de copropriété.

Par ailleurs, toutes les réparations d'entretien courant doivent être faites par l'usufruitier (exemples : réfection

des peintures, changement de la chaudière/des fenêtres...) ; seules les grosses réparations, qui ont en pratique un caractère exceptionnel, demeurent à la charge du nu-propiétaire (ravalement de façade, réfection de la toiture...). L'acte constitutif de l'usufruit, lorsque celui-ci provient d'un contrat, pourra néanmoins modifier cette répartition normale, en mettant par exemple les grosses réparations à la charge de l'usufruitier. Telle pourra être la volonté de parents procédant à une donation-partage de biens immobiliers, en nue-propiété, au profit de leurs enfants.

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.

☐ Loi de finances 2017 et actualités fiscales. Conférence des Notaires en partenariat avec les Experts-Comptables.
• Jeudi 02 février 2017 à la Chambre des Notaires de la Drôme, Alixan, 5 av. de la Gare, Gare Valence TGV, à 18 heures. Entrée gratuite. Réservation 04 75 60 06 11 Ou réservation sur <http://notairecom38-26-05.notaires.fr>

☐ Salon de l'immobilier du Dauphiné Libéré, Valence Parc des Expositions. Pas de projet immobilier sans notaire ! Consultations et conférences des notaires :
• 29/01, 11h : Le compromis de vente : une étape essentielle de votre projet !

À consulter : notairecom38-26-05.notaires.fr - chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr. facebook.com/notairecom twitter.com/notairecom