Récupérer les biens détenus par l’usufruitier

Publié le 16/06/2017

L’usufruit permet à son titulaire (appelé « l’usufruitier ») d’utiliser seul un bien et d’en percevoir les fruits. Le droit d’en disposer appartient au « nu-propriétaire », qui a vocation à devenir, notamment au décès de l’usufruitier, plein propriétaire.

L’usufruit permet à son titulaire (appelé « l’usufruitier ») d’utiliser seul un bien et d’en percevoir les fruits. Le droit d’en disposer appartient au « nu-propriétaire », qui a vocation à devenir, notamment au décès de l’usufruitier, plein propriétaire.

Comment être sûr de récupérer les biens détenus par l’usufruitier ?

?L’inventaire

L’établissement d’un inventaire des meubles et d’un état des immeubles est une précaution utile pour l'usufruitier comme pour le nu-propriétaire.

Le premier répertorie l’intégralité des meubles **(sommes d’argent, « meubles meublants » du défunt, c’est-à-dire l’ameublement et les objets de décoration, bijoux et autres objets personnels)** et le deuxième établit un « diagnostic » des immeubles soumis au régime de l’usufruit.

L’inventaire des biens meubles d’un défunt effectué dans le cadre d’une succession est réalisé par un notaire, un commissaire-priseur ou un huissier.

?La caution

Le nu-propriétaire peut demander à l’usufruitier de fournir une « caution » : il s'agit de faire intervenir une tierce personne, solvable, s'engageant envers le nu-propriétaire à restituer les biens soumis à l’usufruit dans le cas où l'usufruitier ne s'en acquitterait pas lui-même. La caution garantit ainsi le propriétaire contre les abus possibles de jouissance ou l'insolvabilité de l'usufruitier. Cette caution peut être remplacée par d’autres sûretés équivalentes (ex : somme d’argent sur un compte bloqué…).

Bon à savoir : l’usufruitier peut être dispensé d’apporter une caution par l'acte constitutif de l'usufruit ; Certaines personnes ne sont pas tenues de donner caution : les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, le vendeur et le donateur sous réserve d'usufruit .

?La convention de quasi-usufruit

La convention de quasi-usufruit est un contrat signé entre le nu-propriétaire et l’usufruitier. Elle fixe les droits et obligations des deux parties pendant toute la durée du démembrement de propriété.

Les clauses contenues dans les conventions sont diverses. La convention peut mentionner :

-la personne en charge du paiement des charges, taxes et impôts relatifs aux biens immobiliers détenus par l’usufruitier pendant toute la durée du démembrement ;

-les modalités de représentation pour les décisions prises dans le cadre de la copropriété;

-le pouvoir donné à l’usufruitier de percevoir l’intégralité des liquidités et valeurs mobilières. Il peut, par exemple, choisir les placements financiers et l’établissement bancaire, faire des retraits, acquérir des biens immobiliers locatifs pour compléter ses revenus ;

-les modalités de restitution lors du décès de l’usufruitier …

Bon à savoir : en plus de fixer ces règles, la convention d’usufruit confirme ou reconnaît une créance (dite de restitution) au bénéfice du nu-propriétaire, à faire valoir au jour de l’extinction de l’usufruit.

Exemple : un premier parent décède et laisse une épouse et deux enfants. L’épouse choisit l’usufruit des biens de son mari et les enfants deviennent de facto nus propriétaires.

Lors de la succession de second parent, grâce à la convention de quasi usufruit , les enfants nus propriétaires seront titulaires d’une créance. Il s’agit d’une « dette » qui viendra s’imputer sur l’actif successoral du second parent décédé. Les enfants paieront donc moins de droits de succession.

POUR ALLER PLUS LOIN :

(C) Photo : Fotolia