Usufruit et quasi-usufruit : qu’est-ce que c’est ?

Publié le 30/03/2017

Le droit de propriété sur un bien est composé de trois éléments : le droit d’usage du bien (je l’utilise), le droit d’en percevoir les revenus (exemple : j’encaisse les revenus) et le droit d’en disposer (exemples : je le donne ou je le vends).

Le droit de propriété sur un bien est composé de trois éléments : le droit d’usage du bien (je l’utilise), le droit d’en percevoir les revenus (exemple : j’encaisse les revenus) et le droit d’en disposer (exemples : je le donne ou je le vends).

A quoi donne droit l’usufruit ? A quoi donne droit la nue-propriété ?

L’usufruit confère à son titulaire (appelé « l’usufruitier ») le droit d’utiliser le bien et d’en percevoir les revenus. Le droit d’en disposer appartient au « nu-propriétaire », qui a vocation à devenir plein propriétaire à l’extinction de l’usufruit (notamment lors du décès de l’usufruitier).

S’il porte sur un bien immobilier, l’usufruit permet à son bénéficiaire d’occuper personnellement le bien ou de le louer et d’encaisser les loyers. Mais pour autant, le bien ne lui appartient pas et lorsqu’il décèdera, le nu propriétaire récupérera la pleine propriété de ce bien.

Lorsque l’usufruit et la nue-propriété sont détenus par deux personnes différentes, on parle de « démembrement de propriété ». Il faut l’accord de l’usufruitier et du nu-propriétaire pour disposer intégralement du bien : le vendre, le donner le bien...

Quelle différence entre l’usufruit et le quasi-usufruit ?

Le quasi-usufruit est un usufruit particulier qui porte sur un bien consomptible c’est-à-dire un bien dont on ne peut pas faire usage sans le consommer. Par exemple, comment faire pour jouir d'une cave à vin sans boire les bouteilles ? Comment jouir d’un compte en banque sans dépenser de l’argent ?

Dans ce cas, l'usufruitier peut disposer, comme s'il était propriétaire, des biens compris dans l'usufruit . Il peut boire le vin ou dépenser l’argent des comptes bancaires.

Mais attention : au terme de l’usufruit, **l’usufruitier doit rendre l’équivalent de ce qu’il a reçu** au titre de son quasi-usufruit : des biens de même nature et quantité ou des biens différents mais ayant une valeur pécuniaire comparable à celle estimée au jour de la restitution.

Le quasi-usufruit peut porter, par exemple, sur les choses suivantes :

•les comptes bancaires ;

•les marchandises se trouvant dans un fonds de commerce et destinées par leur nature à être vendues ;

•des valeurs mobilières ;

•une cave à vin.

(C) Photo : Fotolia