



USUFRUIT TEMPORAIRE : Un point civil et fiscal d'étape

Mars 2012

Patrick Michaud Avocats

patrickmichaud@orange.fr

*Code Civil : De l'usufruit*¹⁰

Section 1 : Des droits de l'usufruitier	10
Section 2 : Des obligations de l'usufruitier	12
Section 3 : Comment l'usufruit prend fin	14

*Droit fiscal et usufruit*²

ISF et Usufruit.....	2
Le principe ; imposition de l'usufruitier sur la valeur rn PP	2
Les exceptions.....	2
La jurisprudence sur l'usufruit temporaire abusive	3
L'affaire Salvador Dali	3
L'affaire Nationsbank Europe Limited	3
L'affaire Bank of Scotland	3
Démembrement et plus values de cession	4
Régime mère fille et usufruit : la suite	4
Le comité des abus de droit fiscal et l'usufruit abusif.....	4
Cession d'usufruit temporaire de titres ou parts sociales de société	4
Donation d'usufruit temporaire de titres ou parts sociales de société	4
Cession de l'usufruit temporaire de titres a une société étrangère afin d'échapper a la taxation des revenus distribués.....	5
L'amortissement de la nue propriété.....	5
L'amortissement de l'usufruit	6
Détermination de la valeur fiscale de l'usufruit	7
1. Usufruit viager :.....	8
2. Usufruit temporaire :	8
Usufruit temporaire d'immeuble.....	8
Usufruit temporaire de valeurs mobilières.....	9

Droit fiscal et usufruit

Lorsque la propriété d'un bien est démembrée, il résulte tant de la jurisprudence que de la doctrine administrative que le titulaire du droit à amortir le bien est le nu-propiétaire

ISF et Usufruit

La question est de savoir si un démembrement peut autoriser une imposition démembrée ???

7 S-5-05 N° 102 du 14 JUIN 2005

Article 885 G CGI

Cour de Cassation, Ch com. du 13 novembre 2003, 01-00.201, Inédit

Le principe ; imposition de l'usufruitier sur la valeur rn PP

Les biens ou droits grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété. Toutefois, les biens grevés de l'usufruit ou du droit d'usage ou d'habitation sont compris respectivement dans les patrimoines de l'usufruitier ou du nu-propiétaire suivant les proportions fixées par l'article 669 dans les cas énumérés ci-après, **et à condition, pour l'usufruit, que le droit constitué ne soit ni vendu, ni cédé à titre gratuit par son titulaire**

Les exceptions

Il n'est dérogé à ce principe de non répartition de l'imposition entre l'usufruitier et le nu -propriétaire que dans un nombre réduit d'hypothèses limitativement énumérées et à condition que l'usufruit constitué ne soit ni vendu ni cédé à titre gratuit par son titulaire

a. Lorsque la constitution de l'usufruit résulte de l'application des articles 767, 1094 ou 1098 du code civil. Les biens dont la propriété est démembrée en application d'autres dispositions, et notamment de l'article 1094-1 du code civil, ne peuvent faire l'objet de cette imposition répartie.

b. Lorsque le démembrement de propriété résulte de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit, le droit d'usage ou d'habitation et que l'acquéreur n'est pas l'une des personnes visées à l'article 751 ;

c. Lorsque l'usufruit ou le droit d'usage ou d'habitation a été réservé par le donateur d'un bien ayant fait l'objet d'un don ou legs à l'Etat, aux départements, aux communes ou syndicats de communes et à leurs établissements publics, aux établissements publics nationaux à caractère administratif et aux associations reconnues d'utilité publique.

L'affaire Salvador Dali

Cour administrative d'appel de Paris, 9ème Chambre, 06/07/2011, 09PA06198, Inédit au recueil Lebon

le désaccord existant entre la société COFINLUXE et l'administration fiscale au sujet du transfert de bénéfices de la société COFINLUXE à la société RAY du PANAMA avait trait d'une part au principe de la taxation du produit résultant de la concession de l'usufruit des droits de l'ensemble contractuel Salvador Dali en application des dispositions de l'article 209 B du code général des impôts et d'autre part au sujet de la dotation à un compte d'amortissement de la concession de l'usufruit des droits de l'ensemble contractuel Salvador Dali

L'affaire Nationsbank Europe Limited

UK l'usufruit deed abusif cliquer

Cour Administrative d'Appel de Paris 15 janvier 2010 N° 07PA03119

14 B-3-02 N° 111 du 26 juin 2002 :

Transfert de l'avoir fiscal attaché à des dividendes de source française à des personnes non résidentes en France en application d'une convention fiscale. Délais de reprise dont peut se prévaloir l'administration.

L'affaire Bank of Scotland

Conseil d'État, 29/12/2006, 283314, Publié au recueil Lebon

- a) N'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 64 du livre des procédures fiscales la remise en cause par l'administration de la portée d'un contrat qui, sans déguiser la réalisation ou le transfert d'aucun revenu, tend seulement à bénéficier abusivement d'un crédit d'impôt ou d'un taux d'imposition réduit.,,
- b) L'administration est fondée à écarter comme ne lui étant pas opposable la cession temporaire à une banque britannique de l'usufruit d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote, spécialement émises par une société française au profit de sa société-mère américaine, dès lors qu'elle établit que cette cession constitue un montage réalisé dans l'unique but d'obtenir le remboursement de l'avoir fiscal attaché aux distributions de la société française, prévu par le paragraphe 7 de l'article 9 de la convention franco-britannique en faveur des seuls bénéficiaires effectifs des dividendes. Par suite, dès lors que cette cession s'analyse en réalité comme un emprunt contracté par la société américaine auprès de la banque britannique, celle-ci ne peut être regardée, au sens de la convention, comme étant le bénéficiaire effectif des versements de dividendes.

Démembrement et plus values de cession

cliquer

En cas de cession simultanée pour un prix commun de titres dont la propriété est démembrée, le prix de cession commun se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf convention contraire des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

Régime mère fille et usufruit : la suite

Cliquer

Le conseil d'état et la CJUE sont d'accord
**L'usufruit n'étant pas une pleine propriété
une usufruitière ne peut pas être une mère**

Le comité des abus de droit fiscal et l'usufruit abusif

Cession d'usufruit temporaire de titres ou part sociales de société

Affaire n° 2006-13 Avis favorable

Par acte du 13 décembre 1999, M. et Mme C.... ont cédé pour la somme de 34 437 743,02 FF à la société X, dont le siège est à Jersey, l'usufruit temporaire, pour une durée de 5 ans et 4 mois de 875 000 actions de la société Y.

La société X..... avait été constituée le 8 décembre précédent par M. et Mme C..., seuls associés. Le capital de 35 000 F était assorti d'une prime d'émission de 34 965 000 F.

Par acte du 16 décembre 1999, les époux C.... ont placé dans un trust relevant également du droit de Jersey la totalité des titres de la société X....

L'administration a considéré, eu égard aux conditions de l'opération du 13 décembre 1999 que la cession d'usufruit temporaire était fictive et était donc inopposable à l'administration.

Le Comité observe que le prétendu prix de cession payé aux époux C.... par la société X... a été dans les faits, financé par M. C... au moyen d'un emprunt. Cette somme a été, en effet, apportée par M. C... à la société X pour le règlement de la prime d'émission avant d'être reversée aux époux C... au titre du paiement de l'usufruit transféré.

Le Comité considère donc que la vente de l'usufruit temporaire des titres intervenu le 13 décembre 1999 doit être regardée comme fictive et ne peut être opposée à l'administration.

En conséquence, le Comité émet l'avis que l'administration était fondée en l'espèce à mettre en oeuvre la procédure de répression des abus de droit prévue par l'article L. 64 du Livre des procédures fiscales.

Donation d'usufruit temporaire de titres ou parts sociales de société

Affaire n° 2004-42 Avis favorable

1) Les faits

M. et Mme Eric P... ont constitué le 27 décembre 1996 la société civile de portefeuille (SCP) F... dont l'objet social est l'acquisition, l'administration, la gestion et l'aliénation de toutes valeurs mobilières et de toutes participations. Son capital social a été constitué essentiellement par des apports de titres et actions détenus par M. Eric P....

Par acte notarié en date du 31 décembre 1996, M. Eric P... a fait donation à ses parents, M. et Mme Gérard P..., de l'usufruit limité à dix ans de 10 046 parts de la SCP F... sur les 10 047 qu'il possède.

L'acte de donation stipulait que les donataires « auront la jouissance des parts à eux données à compter de ce jour, par la perception des dividendes, intérêts ou arrérages dont elles sont productives ».

Au cours des années 1997 à 2000, la SCP F... a réalisé des cessions qui, excepté en 1998, ont généré d'importantes plus-values qui ont été attribuées au nu-proprétaire pour un montant net de 668 456 € alors que dans le même temps, les usufruitiers ont perçu 20 890 € de dividendes.

2) Avis rendu

Le Comité a relevé la concomitance des opérations, quatre jours séparant la constitution de la SCP F... et la donation de l'usufruit temporaire des parts de la SCP.

Il a par ailleurs constaté que de 1997 à 2000 M. et Mme Gérard P... ont perçu en tant qu'usufruitier de la SCP F... 20 890 € de produits financiers alors que la charge fiscale générée par cette donation, à savoir l'impôt de solidarité sur la fortune et l'impôt sur le revenu, représente 32 915 €.

Le Comité a conclu de ce qui précède que l'acte de donation ne procédait pas d'une réelle intention libérale dans la mesure où il crée plus de charges que de produits pour les donataires obligeant même la SCP F... à effectuer des versements compensatoires.

En conséquence, le Comité a émis l'avis que l'administration était fondée à mettre en oeuvre la procédure prévue par l'article L 64 du livre des procédures fiscales et à établir l'impôt de solidarité sur la fortune dont était passible M. Eric P... sur la valeur en pleine propriété des parts de la société F... dont l'usufruit avait été donné.

Cession de l'usufruit temporaire de titres a une société étrangère afin d'échapper a la taxation des revenus distribués

Affaire n° 2006-13 Avis favorable

Par acte du 13 décembre 1999, M. et Mme C.... ont cédé pour la somme de 34 437 743,02 FF à la société X, dont le siège est à Jersey, l'usufruit temporaire, pour une durée de 5 ans et 4 mois de 875 000 actions de la société Y.

La société X..... avait été constituée le 8 décembre précédent par M. et Mme C..., seuls associés. Le capital de 35 000 F était assorti d'une prime d'émission de 34 965 000 F.

Par acte du 16 décembre 1999, les époux C.... ont placé dans un trust relevant également du droit de Jersey la totalité des titres de la société X....

L'administration a considéré, eu égard aux conditions de l'opération du 13 décembre 1999 que la cession d'usufruit temporaire était fictive et était donc inopposable à l'administration.

Le Comité observe que le prétendu prix de cession payé aux époux C.... par la société X... a été dans les faits, financé par M. C... au moyen d'un emprunt. Cette somme a été, en effet, apportée par M. C... à la société X pour le règlement de la prime d'émission avant d'être reversée aux époux C... au titre du paiement de l'usufruit transféré.

Le Comité considère donc que la vente de l'usufruit temporaire des titres intervenu le 13 décembre 1999 doit être regardée comme fictive et ne peut être opposée à l'administration.

En conséquence, le Comité émet l'avis que l'administration était fondée en l'espèce à mettre en oeuvre la procédure de répression des abus de droit prévue par l'article L. 64 du Livre des procédures fiscales

L'amortissement de la nue propriété

Un bien possédé en **nue-propriété** peut figurer dans un **actif** commercial et donner lieu en conséquence à amortissement.

a) Un contribuable qui exploite un wagon-citerne dont il est propriétaire et qui a fait figurer à son bilan un second wagon-citerne dont il n'est que nu-propriétaire est en droit de comprendre dans les valeurs d'actif de son entreprise la valeur de la nue-propriété et de pratiquer un amortissement sur la **base** de cette valeur à la date où il en a été fait apport à l'entreprise.

[Conseil d'Etat, 5 octobre 1977, 04718, publié au recueil Lebon](#)

[D. adm. 4 D-122 n° 26, 26 novembre 1996.](#)

b) Le **nu-propriétaire** d'un immeuble démembré et donné en location meublée par l'**usufruitier** peut décider, s'il est **exploitant individuel**, de l'inscrire à l'actif de son bilan et déduire ainsi l'amortissement relatif à l'acquisition de la nue-propriété

[Rép. Warsmann 2685 : AN 11-12-2007](#)

L'amortissement de l'usufruit

Lorsque l'**usufruit** présente le caractère d'une immobilisation incorporelle, l'**usufruitier** peut être autorisé, sous certaines conditions, à amortir son droit

Contrairement à l'interprétation qui avait pu être faite d'anciennes décisions du Conseil d'Etat il est aujourd'hui acquis que l'usufruitier peut constater l'amortissement du droit dont il est titulaire mais sous certaines conditions.

Par ailleurs, la doctrine de l'administration encore publiée précise

[D. adm. 4 D-122 n° 26, 26 novembre 1996.](#)

26 Les éléments mobiliers ou immobiliers dont une entreprise industrielle ou commerciale a la **jouissance en qualité d'usufruitier** ne font pas partie de son actif. Cette entreprise, dès lors, ne peut pratiquer aucun amortissement à raison de ces éléments. Elle est seulement admise à déduire de ses bénéfices les charges supportées par elle, au cours de l'exercice pour satisfaire à ses obligations d'usufruitier (CE, arrêt du 16 novembre 1936, req. n° 48224, RO, 6587 et du 8 novembre 1965, req. n° 63472, RO, p. 426). À l'inverse, un bien possédé en nue-propriété peut figurer dans un actif commercial et donner lieu en conséquence à amortissement (CE, arrêt du 5 octobre 1977, req. n° 4718, RJ, II, p. 107).

Pour qu'un usufruit soit amortissable, deux conditions doivent être cumulativement remplies.

Il doit

-Présenter le caractère d'une **immobilisation**

-Etre soumis à une **dépréciation.**

Pour présenter le caractère d'élément incorporel de l'actif immobilisé, il résulte des principes posés par la jurisprudence du Conseil d'Etat que l'usufruit doit constituer une source régulière de profits dotée d'une pérennité suffisante, et être susceptible de faire l'objet d'une cession

Conseil d'Etat, 21 août 1996, 154488, publié au recueil Lebon

Ne doivent suivre le régime fiscal des éléments incorporels de l'actif immobilisé de l'entreprise que les droits constituant une source régulière de profits, dotés d'une pérennité suffisante et susceptibles de faire l'objet d'une cession (1). Par suite, les redevances versées par le concessionnaire de droits d'exploitation d'une marque au titre d'un contrat dont les stipulations interdisent la sous-concession de ces droits ne constituent pas le prix d'acquisition d'un élément incorporel de l'actif immobilisé

Conseil d'Etat, 19 février 2003, 229373, publié au recueil Lebon

Il résulte des dispositions de l'article 38 sexdecies D de l'annexe III au code général des impôts, applicable en matière de bénéfices agricoles, que constituent des biens professionnels par nature les immeubles bâtis ou non bâtis, à l'exception des terres, appartenant à un exploitant agricole et utilisés pour les besoins de l'exploitation. Il en va de même des droits attachés à l'usufruit de tels biens, qui constituent alors des éléments incorporels de l'actif immobilisé affectés par nature à l'exercice de la profession.

Par ailleurs, la constatation de l'**amortissement de l'usufruit** suppose qu'il soit normalement prévisible au moment de l'entrée du bien dans le patrimoine que ses effets bénéfiques sur l'exploitation prendront **fin à une date déterminée**, étant précisé qu'un usufruit accordé à une personne morale ne peut excéder trente ans (C. civ. art. 619).

La condition relative à la fin prévue des effets bénéfiques sur l'exploitation est satisfaite puisqu'un droit d'usufruit présente nécessairement un caractère temporaire. Dès lors, à l'expiration de la période de détention de l'usufruit, l'entreprise ne percevra plus aucun **produit à raison des biens** en cause. Plusieurs décisions de tribunaux administratifs ont fait application de ces principes et jugé, à propos de titres et d'immeubles, que le droit d'usufruit est amortissable sur la durée pour laquelle il est consenti (**TA Poitiers 21-11-1996 n° 95-1701 ; TA Paris 6-7-2009 n° 04-1916**).

La CNCC préconise d'amortir l'usufruit sur la durée d'utilisation estimée, limitée à sa durée contractuelle ou légale

Détermination de la valeur fiscale de l'usufruit

Pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème ci-après :

Attention l'article 699CGI s'applique en **matière d'enregistrement** tant en cas de cessions à titre onéreuses qu'en cas de mutations à titre gratuit ou d'ISF

Pour les autres impositions, la valeur économique est envisageable notamment par l'utilisation de l'actualisation des revenus futurs

1. Usufruit viager :

L'usufruit viager est celui qui s'éteint par le décès de l'usufruitier. Les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété sont fixées forfaitairement à une fraction de la valeur de la propriété entière, à partir de l'âge de l'usufruitier, conformément au barème suivant.

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
De 0 à 20 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
de 41 à 50 ans	60 %	40 %
de 51 à 60 ans	50 %	50 %
de 61 à 70 ans	40 %	60 %
de 71 à 80 ans	30 %	70 %
de 81 à 90 ans	20 %	80 %
À partir de 91 ans	10 %	90 %

2. Usufruit temporaire :

Pour l'usufruit à durée fixe (usufruit temporaire) une règle spécifique est prévue qui ne tient pas compte de l'âge de l'usufruitier. **L'usufruit est alors estimé à 23% de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans et sans fraction.** Toutefois, cette règle ne peut pas avoir pour effet de donner à l'usufruitier une valeur supérieure à la valeur de l'usufruit viager, qui constitue une évaluation maximale. D'autre part, l'usufruit consenti au profit d'une personne morale ne peut avoir une durée supérieure à 30 ans : il a donc une valeur fiscale maximale égale à 69% de la valeur de la pleine propriété

Usufruit temporaire d'immeuble

Un élément incorporel de l'actif immobilisé ne peut faire l'objet d'un amortissement que s'il est normalement prévisible, dès sa création ou son acquisition, que ses **effets bénéfiques sur l'exploitation** de l'entreprise prendront fin nécessairement à une date déterminée.

L'usufruit temporaire d'un appartement apporté à une société d'avocats a été admis dès lors qu'en application de l'article 619 du Code civil l'acte d'acquisition a limité l'usufruit à trente ans, sans qu'il ait été démontré que la société pouvait se prévaloir

d'un droit à en conserver la jouissance au-delà de cette date. Ainsi, l'usufruit n'étant pas susceptible de générer des profits au-delà d'une durée de trente années, il en résulte chaque année un amoindrissement irréversible de sa valeur pour la société justifiant la constatation d'une dotation annuelle à un compte d'amortissement à un taux calculé sur une durée de trente ans.

TA Paris 6 juillet 2009 n° 04-19716, 2e sect., Selarl Grossin et associés :

Usufruit temporaire de valeurs mobilières

Conformément aux principes énoncés ci-dessus pour être amortissable le droit d'usufruit portant sur des valeurs mobilières doit présenter le caractère d'une immobilisation incorporelle dont les effets bénéfiques sur l'exploitation prendront fin à une date déterminée.

Sur un plan juridique, l'usufruitier de valeurs mobilières a droit aux fruits des titres, c'est-à-dire aux dividendes provenant de la distribution des bénéfices courants de l'entreprise, le nu-proprétaire bénéficiant des distributions de réserves. En outre, l'usufruitier exerce en principe les droits de vote aux assemblées générales ordinaires. Enfin, les droits de nature réelle dont l'usufruitier est titulaire peuvent faire l'objet d'une cession en application de l'article 595 du Code civil qui dispose

Attention à l'abus de droit fiscal

Les caractéristiques juridiques de l'usufruit lui confèrent ainsi la nature d'élément patrimonial et justifient sa qualification comme une immobilisation, sous réserve que l'entreprise usufruitière en reste titulaire pendant une période suffisamment longue et que le montage ait une véritable justification économique pour ne pas imposer sous la censure de l'abus de droit

La qualification de l'usufruit comme une immobilisation devra être consenti pour une longue durée et le titulaire devra assumer effectivement l'ensemble des **droits et obligations** attachés à sa **qualité**.

S'agissant en particulier d'un usufruit afférent à des titres de participation, cela suppose l'exercice effectif par l'usufruitier de son droit de participation et de vote aux **assemblées générales ordinaires** de la société concernée, et qu'il ne se limite donc pas à percevoir les dividendes qu'elle distribue.

L'usufruit de **titres de participation**, apporté pour **dix ans** à une société, constitue une immobilisation incorporelle amortissable sur sa durée de détention, dès lors que la date de cessation de ses effets sur l'exploitation est connue, quand bien même sa valeur, calculée d'après le dividende perçu, n'a cessé de s'accroître au fil des années.

TA Poitiers 21 novembre 1996 n° 95-1701, 2e ch., SA Hôtel Grill de Poitiers Nord

Amortissement des biens d'une entreprise indivise

Lorsqu'une entreprise est détenue en indivision, l'administration a indiqué que le résultat imposable est déterminé après déduction de la totalité des amortissements afférents aux immobilisations inscrites au bilan, cette règle s'applique notamment

lorsque l'exploitation est assurée par l'usufruitier d'une indivision successorale (voir
Rép. Cousté : AN 21-3-1983 p. 1314 n° 10413)

Code Civil : De l'usufruit

Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

Code Civil : De l'usufruit	10
Section 1 : Des droits de l'usufruitier	10
Section 2 : Des obligations de l'usufruitier	12
Section 3 : Comment l'usufruit prend fin	14

Article 578

L'usufruit est 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.

Article 579

L'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme.

Article 580

L'usufruit peut être établi, ou purement, ou à certain jour, ou à condition.

Article 581

Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.

Section 1 : Des droits de l'usufruitier

Article 582

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

Article 583

Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels.

Les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on obtient par la culture.

Article 584

Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes.

Les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils.

Article 585

Les fruits naturels et industriels, pendants par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier.

Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit appartiennent au propriétaire, sans récompense de part ni d'autre des labours et des semences, mais

aussi sans préjudice de la portion des fruits qui pourrait être acquise au métayer, s'il en existait un au commencement ou à la cessation de l'usufruit.

Article 586

Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour et appartiennent à l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme comme aux loyers des maisons et autres fruits civils.

Article 587

Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution.

Article 588

L'usufruit d'une rente viagère donne aussi à l'usufruitier, pendant la durée de son usufruit, le droit d'en percevoir les arrérages, sans être tenu à aucune restitution.

Article 589

Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublants, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre à la fin de l'usufruit que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute.

Article 590

Si l'usufruit comprend des bois taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires ; sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader ne font aussi partie de l'usufruit qu'à la charge par l'usufruitier de se conformer aux usages des lieux pour le remplacement.

Article 591

L'usufruitier profite encore, toujours en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires, des parties de bois de haute futaie qui ont été mises en coupes réglées, soit que ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine étendue de terrain, soit qu'elles se fassent d'une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine.

Article 592

Dans tous les autres cas, l'usufruitier ne peut toucher aux arbres de haute futaie : il peut seulement employer, pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident ; il peut même, pour cet objet, en faire abattre s'il est nécessaire, mais à la charge d'en faire constater la nécessité avec le propriétaire.

Article 593

Il peut prendre, dans les bois, des échaldas pour les vignes ; il peut aussi prendre, sur les arbres, des produits annuels ou périodiques ; le tout suivant l'usage du pays ou la coutume des propriétaires.

Article 594

Les arbres fruitiers qui meurent, ceux mêmes qui sont arrachés ou brisés par accident, appartiennent à l'usufruitier, à la charge de les remplacer par d'autres.

Article 595

L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit.

Les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propriétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

Les baux de neuf ans ou au-dessous que l'usufruitier seul a passés ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit.

L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propriétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte.

Article 596

L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'objet dont il a l'usufruit.

Article 597

Il jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même.

Article 598

Il jouit aussi, de la même manière que le propriétaire, des mines et carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit ; et néanmoins, s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, l'usufruitier ne pourra en jouir qu'après en avoir obtenu la permission du Président de la République.

Il n'a aucun droit aux mines et carrières non encore ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation n'est point encore commencée, ni au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit.

Article 599

Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

Section 2 : Des obligations de l'usufruitier

Article 600

Usufruit temporaire, PMichaud @efi

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.

Article 601

Il 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.

Article 602

Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre ;

Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées ;

Les denrées sont vendues et le prix en provenant est pareillement placé ;

Les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent, dans ce cas, à l'usufruitier.

Article 603

A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui dépérissent par l'usage soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées ; et alors l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit : cependant l'usufruitier pourra demander, et les juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soit délaissée, sous sa simple caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit.

Article 604

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.

Article 605

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Article 606

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Article 607

Ni le propriétaire, ni l'usufruitier, ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit.

Article 608

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.

Article 609

Usufruit temporaire, PMichaud @efi

A l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier et le propriétaire y contribuent ainsi qu'il suit :
Le propriétaire est obligé de les payer, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts ;
Si elles sont avancées par l'usufruitier, il a la répétition du capital à la fin de l'usufruit.

Article 610

Le legs fait par un testateur, d'une rente viagère ou pension alimentaire, doit être acquitté par le légataire universel de l'usufruit dans son intégrité, et par le légataire à titre universel de l'usufruit dans la proportion de sa jouissance, sans aucune répétition de leur part.

Article 611

L'usufruitier à titre particulier n'est pas tenu des dettes auxquelles le fonds est hypothéqué : s'il est forcé de les payer, il a son recours contre le propriétaire, sauf ce qui est dit à l'Article 1020, au titre " Des donations entre vifs et des testaments ".

Article 612

L'usufruitier, ou universel, ou à titre universel, doit contribuer avec le propriétaire au paiement des dettes ainsi qu'il suit :

On estime la valeur du fonds sujet à usufruit ; on fixe ensuite la contribution aux dettes à raison de cette valeur.

Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, le capital lui en est restitué à la fin de l'usufruit, sans aucun intérêt.

Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix, ou de payer cette somme, et, dans ce cas, l'usufruitier lui tient compte des intérêts pendant la durée de l'usufruit, ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

Article 613

L'usufruitier n'est tenu que des frais des procès qui concernent la jouissance et des autres condamnations auxquelles ces procès pourraient donner lieu.

Article 614

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 le serait de dégradations commises par lui-même.

Article 615

Si l'usufruit n'est établi que sur un animal qui vient à périr sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est pas tenu d'en rendre un autre, ni d'en payer l'estimation.

Article 616

Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi périt entièrement par accident ou par maladie et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des cuirs, ou de leur valeur estimée à la date de la restitution.

Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri.

Section 3 : Comment l'usufruit prend fin

Article 617

Usufruit temporaire, PMichaud @efi

L'usufruit s'éteint :
Par la mort de l'usufruitier ;
Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;
Par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;
Par le non-usage du droit pendant trente ans ;
Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

Article 618

L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir.

Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

Article 619

L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans.

Article 620

L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

Article 621

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé.

Article 622

Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

Article 623

Si une partie seulement de la chose soumise à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste.

Article 624

Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment, et que ce bâtiment soit détruit par un incendie ou autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, l'usufruitier n'aura le droit de jouir ni du sol ni des matériaux.

Si l'usufruit était établi sur un domaine dont le bâtiment faisait partie, l'usufruitier jouirait du sol et des matériaux.

