



usufruit et part réservataire

Par **bea**, le **15/04/2009** à **14:57**

peut-on disposer de la totalité du loyer en usufruit?

Par **ardendu56**, le **15/04/2009** à **18:21**

Béa, bonjour

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété, à charge d'en assurer sa conservation.

Ce peut être :

- le droit d'habitation d'un immeuble,
- la perception des intérêts d'une somme d'argent,
- la récolte d'arbres fruitiers ou d'un terrain agricole.
- Le droit de propriété est ainsi divisé en deux :
- la nue-propriété entre les mains du propriétaire,
- l'usufruit au bénéfice de l'usufruitier.

Quels sont les droits de l'usufruitier ?

Il s'agit du droit :

- d'usage et d'habitation,
- de percevoir les fruits du bien, objet de l'usufruit : récoltes (fruits naturels), intérêts d'une somme d'argent, loyers, arrérages d'une rente viagère (fruits civils). Il y a perception des fruits proportionnellement à la durée de l'usufruit.
- de se servir de la chose à charge de la rendre en fin d'usufruit en même quantité et qualité en respectant l'usage auquel la chose est destinée ;
- de donner à bail son droit d'usufruit, de le vendre ou le céder à titre gratuit ;
- de louer le bien, objet de l'usufruit (il convient de préciser qu'en matière de bail rural et de bail d'immeuble à usage industriel, commercial et artisanal, ce droit est soumis à l'accord du nu-propriétaire. A défaut d'accord du nu-propriétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte)
- de jouissance du droit de servitude, de passage.

Oui, à votre réponse.

Bien à vous.