



## achat terrain en usufruit et non en pleine propriété

Par **brethes**, le 17/03/2012 à 22:27

Bonjour,  
Puis-je acheter un terrain en usufruit et donner directement la nu-propriété à mon fils.

Merci pour votre réponse

Par **beta**, le 17/03/2012 à 23:25

Qu'est-ce que l'usufruit ?

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.

Dans quels cas peut-on être usufruitier ?

En vertu de la loi :

l'usufruit des parents sur les biens des enfants mineurs,

les droits successoraux du conjoint survivant en usufruit en présence de descendants, frères, soeurs, neveux, ascendants.

En fonction d'un contrat : il s'agit de la vente d'un droit d'usufruit ou de la donation d'un

usufruit.

Haut

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. S'il ne peut en rendre de semblables, il doit en payer la valeur en argent,

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-propiétaire. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte),

de jouissance du droit de servitude, de passage.

A noter : l'usufruitier doit donner son autorisation pour vendre le bien sujet à usufruit, et le nu-propiétaire ne peut nuire aux droits de l'usufruitier.

Quelles sont les obligations de l'usufruitier ?

Il prend la chose en l'état après avoir fait dresser un inventaire des meubles et un état des immeubles en présence du nu-propiétaire.

A la fin de l'usufruit, il ne peut réclamer aucune indemnité pour amélioration du bien.

Il est tenu aux réparations d'entretien (qui peuvent être assimilées aux réparations locatives dans le cadre d'un contrat de bail), les grosses réparations étant à la charge du nu-propiétaire.

Il est tenu des charges liées à la possession (qui peuvent être assimilées aux charges locatives). Ce peut être par exemple le paiement de la taxe d'habitation.

Quelles sont les causes d'extinction de l'usufruit ?

L'usufruit peut prendre fin :

par la mort de l'usufruitier,

par l'expiration du délai de l'usufruit s'il y a un terme convenu,

par l'achat de la nue-propiété,

par le non-usage pendant 30 ans,

par la perte totale de la chose,

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.

Quelles sont les conséquences de l'extinction de l'usufruit ?

L'extinction de ce droit donne lieu à la restitution de l'usufruit. Toutefois, s'il y a une perte fautive, l'usufruitier doit rendre l'équivalent en nature ou en argent, apprécié au jour de la restitution. Si le bien a été détérioré ou si l'usufruitier a obtenu des fruits hors de la période où il aurait dû les percevoir, l'usufruitier est tenu de verser une indemnité de compensation au nu-propiétaire.

cordialement.

Par **Aferall**, le **18/03/2012** à **09:02**

Le principe ne pose pas de problème...

Vous pouvez acheter chacun en démembrement. A votre décès, votre fils récupère la pleine propriété en exonération de droit et sans formalités. (Attention toutefois à la présomption de l'article 751 CGI)

vous pouvez également acheter seul et donner ensuite la nue propriété.