

USUFRUIT IMMOBILIER

L'usufruit immobilier est une servitude personnelle, inscrite au Registre foncier, qui confère à son bénéficiaire la possession, la jouissance et l'usage d'un bien immobilier.

La constitution d'un usufruit sur un immeuble peut être prévue dans un contrat en la forme authentique (par devant notaire) ou par une disposition pour cause de mort (testament ou pacte successoral).

L'usufruit est incessible ainsi qu'intransmissible, en ce sens qu'il ne peut être ni vendu, ni donné à un tiers ; en revanche son exercice peut être transféré à un tiers, ce qui signifie que le bénéficiaire d'un droit d'usufruit n'est pas tenu d'habiter lui-même le bien immobilier, mais peut louer l'immeuble grevé et percevoir un loyer.

C'est notamment pour cette raison que le Service des prestations complémentaires tient compte de l'usufruit comme un revenu, dans son calcul relatif à l'octroi des prestations complémentaires, effectué pour un assuré résidant dans un EMS.

Par ailleurs, seul le nu-propiétaire peut signer l'acte de vente du bien immobilier grevé d'un usufruit ; cependant l'usufruit devra être toléré par l'acquéreur. De même le nu-propiétaire est seul habilité à constituer un gage immobilier, mais la banque exigera le consentement de l'usufruitier.

En ce qui concerne les charges financières, les impôts ordinaires (impôt sur la fortune et le revenu ainsi que l'impôt immobilier complémentaire), le service des intérêts de la dette hypothécaire, les assurances ainsi que les frais d'entretien courants (tels que remplacer des vitres cassées, changer un robinet, réassujettir quelques tuiles, entretenir des chemins, des haies, des conduites etc..) concernant l'immeuble, ils sont supportés par l'usufruitier, sauf dérogation d'entente entre les parties. En revanche les impôts extraordinaires (plus-value immobilière), les frais relatifs à des travaux plus importants (tels que recrépir une façade, remplacer la chaudière à mazout, refaire le toit qui menace de s'effondrer), et l'amortissement de la dette hypothécaire sont supportés par le nu-propiétaire.

L'extinction de l'usufruit intervient au plus tard à la mort de l'usufruitier ou lors de la dissolution de la personne morale (société) titulaire de l'usufruit. L'usufruit peut également s'éteindre plus tôt si l'usufruitier y renonce ou si une échéance est prévue dans le contrat constitutif.

En comparaison avec le droit d'habitation, l'usufruit immobilier donne plus de prérogatives que le droit d'habitation. Ce dernier est éminemment personnel et permet uniquement à son bénéficiaire d'occuper le bien immobilier. Si le bénéficiaire du droit d'habitation ne peut définitivement plus user de son droit, placement dans un EMS, le bien immobilier ne peut pas être mis en location et le droit d'habitation s'éteint.

Enfin, il y a lieu de préciser que de nombreux parents transfèrent leur bien immobilier à leurs descendants, par voie de donation, et se réservent un droit d'usufruit sur l'immeuble pour leur permettre de pouvoir continuer à habiter leur logement, ou cas

échéant, le louer. Dans ce contexte, la valeur de la donation mentionnée dans l'acte de donation devient la nouvelle valeur fiscale de taxation pour l'usufruitier qui supporte les impôts ; à l'inverse, si un usufruit sur le logement est transmis au conjoint survivant, par disposition pour cause de mort, et qu'il continue à l'habiter, il n'y a pas fixation d'une nouvelle valeur fiscale.