



Caution en cas d'usufruit

Par **VéroniqueF**, le **22/09/2024** à **11:52**

Bonjour,

Dans le cadre d'une succession avec usufruit, comment se passe l'établissement d'une caution en faveur du nu-propiétaire (moi)?

Par exemple, ce point est-il à noter dans la déclaration de succession?

Qu'est-il important de spécifier?

J'ai beaucoup de mal à comprendre et je n'obtiens pas de réponse du notaire que je crois partial.

Merci de votre aide!

Cordialement,

Françoise.

Par **Marck.ESP**, le **22/09/2024** à **13:36**

Bonjour et bienvenue

L'objet de la caution ?

Par **VéroniqueF**, le **22/09/2024** à **13:47**

Merci de votre demande de clarification.

Le but de cette caution serait de garantir qu'au décès de l'usufruitier, avec qui les relations sont mauvaises, je (la nue-propiétaire) retrouve bien l'intégralité de la succession (argent liquide et biens immobiliers entretenus).

En d'autres termes, je veux éviter que l'usufruitier dilapide l'argent et laisse les maisons se dégrader et qu'à son décès, je ne puisse pas récupérer l'équivalent.

L'usufruitier ayant un appartement lui appartenant en propre, il me semble que cela pourrait

servir de caution.

Je me demande comment cela se passe concrètement?

Merci beaucoup!

Par **youris**, le 22/09/2024 à 14:05

bonjour,

si l'usufruitier n'entretient pas le bien, le nu-propiétaire peut demander la cessation de l'usufruit si l'usufruitier n'entretient pas le bien ou le laisse dépérir (art.618 du C.C.).

vous pouvez demander l'établissement d'un inventaire.

le nu-propiétaire peut demander à l'usufruitier de fournir une « [caution](#) » : il s'agit de faire intervenir une tierce personne, solvable, s'engageant envers le nu-propiétaire à restituer les biens soumis à l'usufruit dans le cas où l'usufruitier ne s'en acquitterait pas lui-même. La [caution](#) garantit ainsi le propriétaire contre les abus possibles de [jouissance](#) ou l'insolvabilité de l'usufruitier. Cette [caution](#) peut être remplacée par d'autres sûretés équivalentes (ex : somme d'argent sur un compte bloqué...).

source : [recuperer-les-biens-detenus-par-lusufruitier](#)

salutations

Par **Isadore**, le 22/09/2024 à 14:41

Bonjour,

L'appartement serait un gage, pas une caution. Une caution est une personne (le garant).

[quote]

Par exemple, ce point est-il à noter dans la déclaration de succession?

[/quote]

Non, le fisc n'en a rien à cirer qu'il y ait ou non une caution, cela n'influe pas sur le montant des taxes.

Il n'y a pas de procédure particulière pour la demande de caution. Il faut informer l'usufruitier de votre demande, en lui disant qu'à défaut de caution vous êtes prêt à accepter une autre forme garantie : hypothèque sur son bien, sommes bloquées sur un compte, etc.

Si l'usufruitier ne peut fournir de caution, il existe d'autres procédures, selon la nature du

bien concerné :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429469

[quote]

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.

[/quote]

Par **Marck.ESP**, le **22/09/2024** à **19:13**

Pour éviter que l'usufruitier dilapide l'argent et laisse les maisons se dégrader, vous pouvez prendre plusieurs mesures :

- Faire un inventaire détaillé des biens et un état des lieux. Cela permettra de comparer l'état des biens au moment de la restitution.

-Pour l'usufruit qui porte sur une somme d'argent, vous pouvez établir une convention de quasi-usufruit. Cela crée une créance de restitution, obligeant l'usufruitier à restituer une somme équivalente à la fin de l'usufruit.

-Insérer une clause dans l'acte de succession permettant de résilier l'usufruit en cas d'abus ou de dégradation des biens.

-Souscrire une assurance couvrant les dégradations éventuelles des biens.

Par **janus2fr**, le **23/09/2024** à **06:57**

[quote]

-Pour l'usufruit qui porte sur une somme d'argent, vous pouvez établir une convention de quasi-usufruit. Cela crée une créance de restitution, obligeant l'usufruitier à restituer une somme équivalente à la fin de l'usufruit.

[/quote]

Bonjour,

Ce qui reste illusoire...

L'usufruit s'éteignant avec le décès de l'usufruitier, je ne vois pas bien ce qui peut obliger un mort à faire quelque chose ?

Par **Marck.ESP**, le **23/09/2024 à 09:13**

Il ne s'agit pas de faire "payer un mort", mais juridiquement de disposer d'un outil important dans le cadre du démembrement de propriété.

Je renvoie généralement vers les publications de mon meilleur professeur en la matière, le recteur Aulagnier, qui a notamment mis en lumière les aspects pratiques et juridiques de cette notion, en soulignant son utilité dans la gestion des biens consommables.

(Cela s'applique également aux bouteilles de vin que Véronique F. évoquait dans un sujet précédent).

Par **Rambotte**, le **23/09/2024 à 09:54**

Bonjour.

[quote]

-Insérer une clause dans l'acte de succession permettant de résilier l'usufruit en cas d'abus ou de dégradation des biens.

[/quote]

C'est quoi, l'acte de succession ?

Il existe l'acte de notoriété, qui a vocation à décrire les ayants-droits et leurs quotités de droits, mais sûrement pas des clauses relatives à l'extinction de l'usufruit (au demeurant précisées par le code civil).

Il existe la déclaration de succession, document à portée uniquement fiscale.

Il existe l'attestation immobilière après décès, qui ne porte que sur les biens immobiliers, pour la publicité foncière après décès.

Il existe effectivement la convention de quasi-usufruit, mais comme toute convention, elle exige d'accord des parties : on ne peut obliger un usufruitier à signer une convention de quasi-usufruit.

Donc c'est bien la caution le mécanisme, et en cas de défaut à trouver caution, les mécanismes prévus par le code civil rappelés par Isadore : placement des sommes soumises à usufruit.

Par **Isadore**, le **23/09/2024** à **10:04**

Quand l'usufruit est viager, le nu-propiétaire fait valoir ses droits contre la succession de l'usufruitier, que ce soit pour se faire rembourser des sommes en quasi usufruit ou se faire indemniser pour des dégâts.

Mais un usufruit viager peut s'éteindre avant le décès de l'usufruitier. Celui-ci peut par exemple abandonner son usufruit.

Par **Chaber**, le **23/09/2024** à **10:14**

Bonjour

[quote]

Souscrire une assurance couvrant les dégradations éventuelles des biens.

[/quote]

l'usufruitier a les mêmes devoirs qu'un locataire pour l'entretien courant et doit souscrire une assurance

le nu-propiétaire a donc les mêmes charges qu'un propriétaire classique et a intérêt à souscrire une assurance Propriétaire Non Occupant couvrant notamment l'incendie, le dégât des eaux et la responsabilité civile

Par **Rambotte**, le **23/09/2024** à **10:35**

Après, rien n'empêche le nu-propiétaire de souscrire plus pour le cas de défaut d'assurance de l'usufruitier.

Je ne suis pas certain du fondement juridique de l'obligation d'assurance par l'usufruitier. La référence est la section "des obligations de l'usufruitier".

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150118/

Par **Isadore**, le **23/09/2024** à **10:40**

Bonjour,

L'usufruitier a des devoirs plus étendus qu'un locataire, il doit notamment assumer tous les travaux d'entretien sauf le gros œuvre. Il devrait par exemple financer le changement d'une chaudière ou la réfection partielle du toit, ce qui dans une location est une charge du bailleur.

De son côté le nu-propiétaire a bien moins de devoirs qu'un bailleur puisqu'il ne peut être

obligé par l'usufruitier de payer les travaux qui lui incombent. Il n'est pas non plus obligé de fournir un logement décent.

Sauf en copropriété l'usufruitier n'a pas l'obligation de s'assurer. Si une telle obligation existe elle sera d'origine conventionnelle. Évidemment l'usufruitier a intérêt à s'assurer pour éviter le risque de devoir indemniser le nu-propiétaire sur ses propres deniers s'il cause un sinistre. Mais légalement il n'y est pas obligé sauf s'il signe un contrat en ce sens.

Par **janus2fr**, le **23/09/2024** à **12:32**

[quote]

Il ne s'agit pas de faire "payer un mort",

[/quote]

Ah, c'est ce que je comprends de :

[quote]

obligeant l'usufruitier à restituer une somme équivalente à la fin de l'usufruit.

[/quote]

Par **Rambotte**, le **23/09/2024** à **12:46**

Ce que dit exactement le code civil, article 587 :

[quote]

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.

[/quote]

Il est évident que si l'usufruit cesse par le décès, ce sont les représentants de l'usufruitier, c'est-à-dire sa succession, qui a la charge de rendre. Puisque l'usufruitier décédé ne peut concrètement rien faire.

Par **Marck.ESP**, le **23/09/2024** à **13:19**

Bonjour Rambotte et merci.

Il est effectivement difficile à assimiler, que lorsqu'un quasi-usufruitier décède, la créance de restitution dont bénéficie le nu-propiétaire devient exigible car le nu-propiétaire est en droit de récupérer sa pleine propriété.

Par **janus2fr**, le **23/09/2024 à 14:20**

[quote]

Il est évident que si l'usufruit cesse par le décès, ce sont les représentants de l'usufruitier, c'est-à-dire sa succession, qui a la charge de rendre. Puisque l'usufruitier décédé ne peut concrètement rien faire.

[/quote]

Si l'usufruitier a dilapidé tout le patrimoine qu'il avait en usufruit (ou plutôt en quasi-usufruit), le nu-propiétaire n'aura rien puisque la succession sera vide !

Moralité, rien ne peut assurer au nu-propiétaire qu'il récupèrera quoi que ce soit en cas de quasi-usufruit...

Par **Rambotte**, le **23/09/2024 à 14:31**

Le nu-propiétaire devient créancier des héritiers de l'usufruitier, donc il peut exercer sa créance contre le patrimoine propre des héritiers de l'usufruitier.

Il ne s'agit pas de récupérer exclusivement les biens soumis à usufruit.

Et il faudrait que non seulement l'usufruitier dilapide les biens soumis à usufruit, en plus de ceux soumis à quasi-usufruit (qui ont vocation à être consommés), mais aussi tout son patrimoine propre, au détriment de ses propres héritiers.

Par **Marck.ESP**, le **23/09/2024 à 14:46**

Réaction normale, c'est une des premières questions que posent les étudiants en droits de la famille.

Personnellement, dans ma carrière, je ne l'ai jamais rencontré, il reste généralement quelque chose, mais cela pourrait arriver si la succession de l'usufruitier est vide.

Le nu-propiétaire pourrait se retrouver sans compensation. La créance de restitution ne peut être satisfaite que dans la limite des actifs disponibles dans la succession de l'usufruitier. En l'absence d'actifs suffisants, le nu-propiétaire ne pourra pas récupérer la valeur des biens consommés.

J'ai connu 1 ou 2 cas où le quasi-usufruitier ne respectant pas ces obligations, s'est vu opposer par le nu-propiétaire, la cessation de l'usufruit (soumission au juge).

Si on veut une parade, elle peut se mettre en place au moment du démembrement, par un accord entre NP et US pour le placement de la somme avec versement des intérêts à l'usufruitier.

Par **Marck.ESP**, le **23/09/2024** à **15:17**

Chère Rambotte svp.

Quelle interprétation faire du nouvel article 774 du Code civil (l'an dernier), qui précise les modalités de la créance de restitution en faveur du nu-proprétaire dans le cadre d'un quasi-usufruit sur des liquidités, tout en introduisant des mesures pour éviter les abus fiscaux.

Par **Rambotte**, le **23/09/2024** à **15:32**

Pas du code civil, qui se contrefiche des abus fiscaux.

Visiblement, c'est le nouvel article 774-1, donc l'alinéa 2 dispose que l'alinéa 1er ne concerne pas les usufruits successoraux du conjoint survivant.

[quote]

La créance de restitution ne peut être satisfaite que dans la limite des actifs disponibles dans la succession de l'usufruitier.[/quote]

D'où sort cette règle ?

On se place ici dans le cas où le nu-proprétaire n'est pas héritier de l'usufruitier. En effet, dans le cas contraire, il y a confusion des rôles de créancier et débiteur.

Si le nu-proprétaire devient créancier de la succession de l'usufruitier, les héritiers qui acceptent la succession deviennent débiteurs du nu-proprétaire. S'ils ne reçoivent pas assez de biens par héritage, cela ne diminue pas leur dette.

Par **Marck.ESP**, le **23/09/2024** à **15:58**

Vous vous méprenez, je demandais simplement ce que vous en pensez.

Par ailleurs, je ne suis pas agressif.
Je sors de ce sujet.

Par **Isadore**, le **23/09/2024** à **16:04**

[quote]

Moralité, rien ne peut assurer au nu-proprétaire qu'il récupèrera quoi que ce soit en cas de quasi-usufruit...

[/quote]

C'est pour cela que la loi prévoit que le nu-proprétaire peut exiger une caution, et à défaut imposer des mesures pour empêcher l'usufruitier de toucher au capital. J'ai cité l'article plus haut, les liquidités sont placées, les biens consommables vendus et leur prix de vente placé, et les biens immobiliers "donnés à ferme" ou "placés sous séquestre"... même si c'est un peu passé de mode pour les biens immobiliers.

VéroniqueF s'inquiète visiblement de la possibilité que l'usufruitier puisse porter atteinte à ses biens.

On peut parfaitement envisager de remplacer la caution ou le placement des biens par un gage. VéroniqueF se posait ici la question de gager le bien immobilier de l'usufruitier, ce qui est possible à l'amiable (mais à ma connaissance la loi ne permet pas de l'imposer).

Par **janus2fr**, le **23/09/2024** à **16:18**

[quote]

Le nu-proprétaire devient créancier des héritiers de l'usufruitier, donc il peut exercer sa créance contre le patrimoine propre des héritiers de l'usufruitier.

[/quote]

Il est bien évident que, si l'usufruitier a dilapidé tout son patrimoine, les héritiers renonceront à la succession. Dans ce cas, le nu-proprétaire ne sera pas créancier des héritiers qui auront renoncé à la succession.

Par **Rambotte**, le **23/09/2024** à **16:31**

Vous demandiez quelle interprétation faire du nouvel article 774-1 du CGI.

Je vous met l'explication donnée lors de la proposition d'amendement (trouvée dans le dossier législatif lors des discussions au Sénat). Elle concerne en fait les donations d'argent avec réserve d'usufruit. Ce n'est donc pas le contexte de la discussion (succession avec usufruit sur les sommes du défunt).

[quote]

Le présent amendement vise à renforcer la cohérence de la fiscalité applicable aux usufruits de sommes d'argent, afin de dissuader le recours à des opérations qui sont principalement motivées par un objectif d'optimisation fiscale.

La donation de la nue-proprété d'une somme d'argent est expressément prévue par l'article 587 du code civil. Ce quasi-usufruit donne droit à une créance de restitution pour le donataire égale au montant de la somme donnée.

Les droits dus à raison de la mutation à titre gratuit de la nue-proprété de la somme d'argent sont déterminés par une quotité de la valeur de la pleine propriété, selon le barème prévu à l'article 669 du code général des impôts (CGI) en fonction de l'âge de l'usufruitier au moment

de la donation.

L'article 768 du CGI prévoit que, pour la liquidation des droits de mutation par décès, les dettes à la charge du défunt sont déduites lorsque leur existence au jour de l'ouverture de la succession est dûment justifiée par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite. Par conséquent, la dette de restitution est déduite de l'actif successoral de l'usufruitier en cas de quasi-usufruit.

Toutefois, s'agissant d'un quasi-usufruit, la dette de restitution trouve son origine dans une donation consentie sous réserve d'usufruit qui a donné lieu à une imposition réduite aux droits de mutation à titre gratuit.

Alors que la somme d'argent démembrée n'a été soumise lors de la mutation entre vifs aux droits de donation qu'à raison de la valeur de la nue-propiété, la déduction de l'actif successoral de cette dette pour son montant total en pleine propriété constitue une incohérence qu'il convient de corriger.

En outre, la donation d'une somme d'argent avec réserve d'usufruit s'apparente à une absence de transfert de propriété. Alors que le nu-propiétaire dispose d'un droit réel sur le bien donné dans le cadre d'une donation avec réserve d'usufruit ordinaire, le nu-propiétaire d'une somme d'argent ne détient qu'une créance de restitution à l'égard du quasi-usufruitier, sur son patrimoine. Ce dernier peut donc aliéner la somme d'argent et la consommer comme un propriétaire, alors que le nu-propiétaire ne dispose pas de cette somme en tant que telle.

L'amendement vise à limiter le recours à ce type d'opération en remettant en cause la déductibilité de la dette de restitution de l'actif successoral du quasi-usufruitier et en prévoyant une liquidation des droits de mutation par décès sur la valeur de cette dette par le nu-propiétaire.

La mesure ne s'appliquera pas à l'usufruit résultant d'une transmission par décès par application de l'article 757 du code civil. Elle ne s'appliquera pas davantage aux dettes de restitution contractées sur le prix de cession d'un bien dont le défunt s'était réservé l'usufruit, sous réserve qu'il soit justifié que ces dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

Les droits déjà acquittés par le nu-propiétaire lors de la donation avec réserve d'usufruit seront imputés sur les droits de mutation par décès auxquels il est assujéti. Dans le cas où les droits déjà acquittés seraient supérieurs aux droits dus à raison du décès de l'usufruitier, le surplus ne fera l'objet d'aucune restitution.

[/quote]

Concernant l'autre partie de mon message, elles concernait l'assertion selon laquelle la créance ne s'exerce (civilement) que sur l'actif successoral, ce qui me semble erroné. Si l'héritier de l'usufruitier accepte la succession, il devient débiteur civil de la dette de restitution au profit du nu-propiétaire (pour que ça ait du sens, il faut que le nu-propiétaire ne soit pas héritier de l'usufruitier).

Par **Fructidor**, le **23/09/2024** à **16:37**

Bonjour

Ce sujet risque de s'éterniser stérilement

Article 601 Version en vigueur depuis le 06 août 2014

Modifié par LOI n°2014-873 du 4 août 2014 - art. 26

L'usufruitier donne caution de jouir raisonnablement, 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.

Par **Rambotte**, le **23/09/2024** à **16:42**

[quote]

Il est bien évident que, si l'usufruitier a dilapidé tout son patrimoine, les héritiers renonceront à la succession. Dans ce cas, le nu-proprétaire ne sera pas créancier des héritiers qui auront renoncé à la succession.

[/quote]

Certes, d'où la caution, et à défaut de caution, le placement des sommes.

Notons que pour l'usufruit issu d'une libéralité, les nus-proprétaires peuvent exiger l'emploi des sommes.

Après, il y a le cas où la succession n'est pas vide, mais inférieure à la créance. Si aucun héritier n'accepte, la succession devient vacante, et le nu-proprétaire, personne intéressée, peut demander la curatelle de la succession et se déclarer créancier, pour récupérer la valeur des biens de la succession. Ce qui peut limiter la casse.

Et il arrive qu'un héritier accepte sans avoir conscience de l'existence de la créance de restitution. Il suffit alors que cette dette n'obère pas gravement son patrimoine pour qu'il ne puisse s'en affranchir.