

# GESTION DE PATRIMOINE



CATHERINE KARYOTIS  
JEAN-MARC BÉGUIN  
STÉPHANE DUBREVILLE  
STÉPHANE FOURNEAUX  
JEAN-CHRISTIAN MAZZONI

# GESTION DE PATRIMOINE

— 2<sup>e</sup> édition

- Environnement juridique et fiscal
- Banques et marchés de capitaux
- Immobilier
- Assurance-vie et retraites

A  
I  
D  
E  
—  
M  
É  
M  
O  
I  
R  
E

DUNOD

Éditorial : Marie-Cécile de Vienne et Manon Housset  
Fabrication : Pauline Riou  
Couverture : Nicolas Wiel, Studio Dunod  
Mise en pages : Belle Page

**NOUS NOUS ENGAGEONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT :**



Nos livres sont imprimés sur des papiers certifiés pour réduire notre impact sur l'environnement.



Le format de nos ouvrages est pensé afin d'optimiser l'utilisation du papier.



Depuis plus de 30 ans, nous imprimons 70 % de nos livres en France et 25 % en Europe et nous mettons tout en œuvre pour augmenter cet engagement auprès des imprimeurs français.



Nous limitons l'utilisation du plastique sur nos ouvrages (film sur les couvertures et les livres).

© Dunod, 2017, 2024 pour la présente édition  
11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff  
[www.dunod.com](http://www.dunod.com)  
ISBN 978-2-10-086560-4

# Sommaire

<b>Introduction</b>	1
<b>1 ■ Environnement juridique</b>	3
1 Les régimes matrimoniaux	4
2 Les droits de propriété	13
3 Le droit du financement (crédits immobiliers)	21
4 Le droit des sociétés	21
5 Le droit des personnes	28
<b>2 ■ Fiscalité</b>	35
1 Les particuliers	38
2 Les sociétés	69
3 La transmission du patrimoine	76
4 Les produits financiers et bancaires	79
<b>3 ■ Banque et marché</b>	87
1 La relation bancaire	88
2 Les marchés	90
3 La gestion de portefeuille	102
4 L'assurance-vie	109



<b>4 ■ Investissements alternatifs : focus sur l'immobilier</b>	151
1 La microstructure	152
2 Les risques et opportunités dans l'immobilier commercial	158
<b>5 ■ Retraite</b>	169
1 La répartition	170
2 La capitalisation	191
<b>Bibliographie</b>	217
<b>Index</b>	219

# Introduction

« La profession de conseiller en gestion de patrimoine est née de la nécessité d'apporter un conseil indépendant et de répondre aux multiples innovations financières, résultant du passage à une économie de marchés de capitaux. La demande du consommateur et de l'épargnant est aujourd'hui de plus en plus forte car l'environnement reste complexe et incertain : règles fiscales mouvantes, transformation, « financiarisation » et diversification des supports du patrimoine, répartition nouvelle de la propriété liée à l'augmentation de l'espérance de vie, à la recomposition familiale, et à la présence simultanée de plusieurs générations. »

Ces phrases sont issues de l'avant-propos du rapport de l'Assemblée nationale relatif aux conseillers en gestion de patrimoine de juillet 2011. Le même rapport faisait état de 2 500 professionnels ; cinq ans plus tard, on dénombre plus de 3 000 conseillers indépendants.

En banque, l'Observatoire des métiers de la banque recense plus de 9 000 conseillers, soit 5 % des effectifs des banques.

C'est dans cette mouvance que s'inscrit le présent ouvrage. Il n'a pour objectif que de donner un aperçu général des tenants et aboutissants du métier, tant le métier est exigeant en termes de connaissances multiples.

Le livre se veut synthétique tout en couvrant les points fondamentaux de la gestion de patrimoine ; aussi couvre-t-il les champs de la fiscalité, de l'environnement juridique et de la finance avec un focus tout particulier sur l'immobilier.

Après avoir recontextualisé la gestion de patrimoine dans l'environnement juridique et fiscal, le livre aborde les techniques utiles des activités bancaires et boursières ; il se focalise ensuite sur les investissements alter-

natifs en prenant l'exemple de l'immobilier. Il traite enfin la problématique des retraites.

Plus précisément, le chapitre 1 traite des régimes matrimoniaux et des droits de propriété puis aborde le droit du financement, le droit des entreprises et le droit des personnes.

De la même manière, le chapitre 2 présente les grandes caractéristiques de la fiscalité des personnes physiques et morales puis termine par la transmission du capital et les produits bancaires.

Ces produits bancaires sont revus dans le chapitre 3 au travers de la relation bancaire; mais ce chapitre couvre également la technicité des marchés de capitaux pour ensuite aborder la gestion de portefeuille et se concentrer sur l'assurance-vie.

Le chapitre 4 présente de façon inédite la notion de juste prix dans l'immobilier commercial après avoir rappelé la microstructure du marché.

Enfin le chapitre 5 clôture ce tour d'horizon par la problématique actuelle et sociétale des retraites au travers de la classique dichotomie des systèmes de répartition et de capitalisation.

Ce livre est écrit par des spécialistes, chacun dans leur domaine, des techniques mais également de la pédagogie tant en formation initiale qu'en formation continue. Il s'adresse à tout étudiant et tout collaborateur de banques ou de cabinets indépendants souhaitant un défrichage d'un métier aux contours multiples.



# 1

## Environnement juridique

**Jean-Marc Béguin**

Directeur d'AGIFpass Banque/Finance,  
Professeur de droit bancaire et fiscalité  
à l'université de Reims et à NEOMA Business School

Ce chapitre contextualise la gestion de patrimoine dans l'environnement juridique pour une approche *ad hoc* de la clientèle. À cette fin, il aborde d'abord les régimes matrimoniaux dans leur ensemble et les détaille ensuite selon qu'il y ait ou non un contrat pour conclure sur le divorce.

Puis il présente les droits de propriété avec les notions classiques d'usufruit, de nue-propriété et de droit d'usage, ainsi que le droit du financement sous le spectre des crédits immobiliers.

Il traite enfin du droit des personnes morales et physiques : le premier se focalise sur la SCI puis expose les autres formes de sociétés; le deuxième insiste sur les incapacités, le mandat de protection future, l'ordre successoral et conclut avec les différents testaments.

# 1 Les régimes matrimoniaux

## 1.1 Les généralités

Les régimes matrimoniaux sont des règles d'organisation des relations financières et patrimoniales des époux.

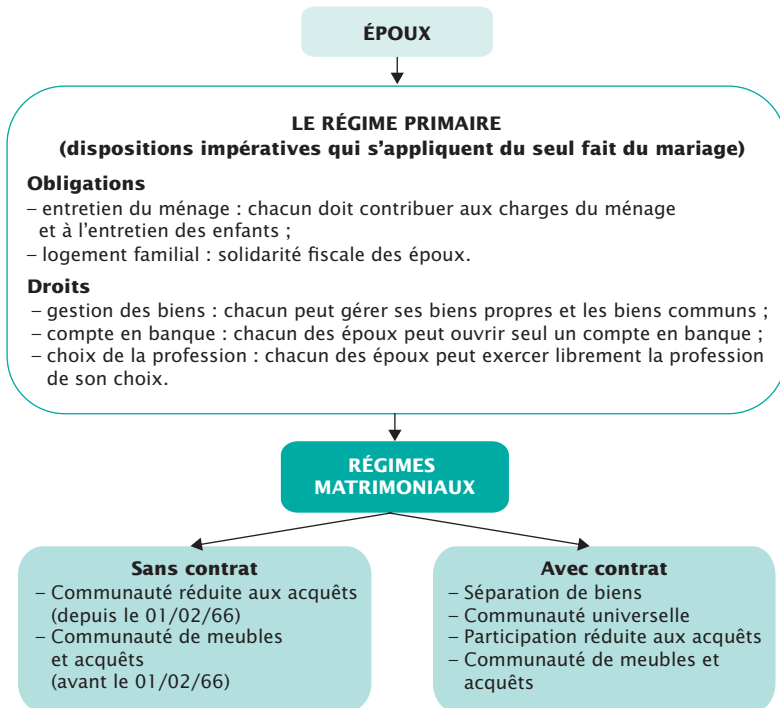


Figure 1.1 État synoptique des régimes matrimoniaux

Tableau 1.1 Le régime primaire (dispositions applicables à tout contrat de mariage)

Dispositions du régime primaire	Conséquences bancaires
<b>Indépendance des époux par rapport aux comptes bancaires</b>	L'ouverture de compte par un époux seul est possible quel que soit le régime matrimonial. Les fonds remis sont censés lui appartenir en propre. Le secret bancaire s'applique entre époux.
<b>Dettes solidaires : contributions aux charges du ménage et à l'entretien des enfants</b>  <b>Dettes fiscales</b>	Les deux époux ne sont engagés solidairement que pour ce type de dettes. Autres dettes (hors emprunts et dettes excessives) : la signature d'un époux engage les biens communs mais pas les biens propres ni les salaires de l'autre. Pour un emprunt : l'accord express (signature) des deux époux est indispensable pour engager leur responsabilité conjointe. Si l'un emprunte avec le consentement express de l'autre, les biens de l'emprunteur et les biens communs sont engagés. Si les deux sont co-emprunteurs, la totalité du patrimoine du couple est engagée.
<b>Protection du logement familial et de ses meubles meublants</b>	Le logement de la famille bénéficie d'une protection juridique particulière et ne peut être vendu ou grevé d'une hypothèque qu'avec accord des deux époux, qu'il s'agisse d'un bien propre ou commun.
<b>Libre exercice d'une profession</b>	Depuis la loi du 13/07/1956, chaque époux est libre d'exercer la profession de son choix.
<b>Existence de biens propres par nature</b>	L'article 1404 du Code civil énumère les biens propres par nature.
<b>Dispositions relatives au règlement des conflits conjugaux</b>	Si l'un des époux manque gravement à ses devoirs et met en péril les intérêts de la famille, c'est le juge aux affaires familiales qui prend toutes mesures que requièrent cet état.

Tableau 1.2 La gestion des biens

Types de biens	Prérogatives des époux et conséquences bancaires
<b>Biens propres n'appartenant qu'à l'un ou à l'autre</b>	Pouvoir absolu de l'époux, sauf pour le logement familial.
<b>Biens communs appartenant à chacun pour 50 % ou biens indivis</b>	Chaque époux peut administrer seul les biens communs, mais pour les actes de disposition l'accord des deux s'impose.

## 1.2 Le régime légal

### ■ La communauté réduite aux acquêts

La communauté réduite aux acquêts est le régime de droit commun, celui auquel sont soumis les époux se mariant sans disposition particulière.

Le patrimoine est composé de trois masses de biens :

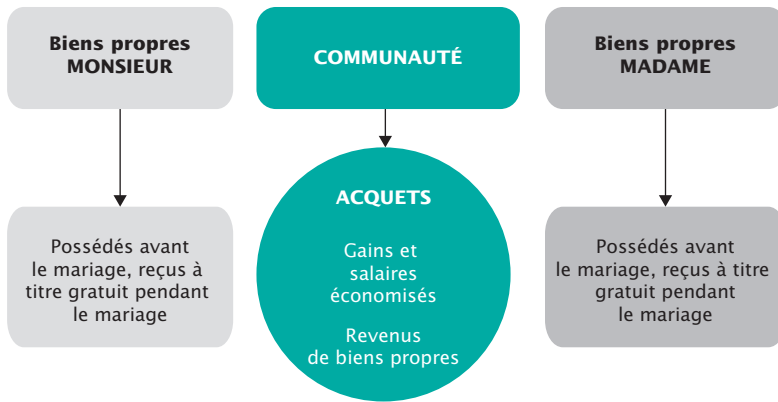


Figure 1.2 Les différentes masses du patrimoine

- ▶ Chaque conjoint peut administrer seul les biens communs et en disposer. L'accord des deux époux est nécessaire pour certaines opérations. Pour les biens propres, les pouvoirs d'administration et de disposition de l'époux auquel ils appartiennent sont absolus (sauf si le logement familial appartient personnellement à l'un des conjoints, il ne pourra le vendre ou l'hypothéquer sans le consentement de l'autre).
- ▶ Les dettes sont, selon leur origine, à la charge de chaque conjoint personnellement ou de la communauté. On distingue le passif propre (qui n'engage que l'époux) et le passif commun (la signature d'un seul époux engage tous les biens de la communauté).
- ▶ Lors de la dissolution (liquidation) du régime, il y a partage de l'actif et du passif (en cas de séparation, divorce, décès). Chacun des époux (ou ses héritiers) se voit attribuer la moitié de tous les biens acquis au

cours du mariage (acquêts), quelle que soit sa participation financière aux investissements.

■ **La communauté de meubles et acquêts**

Il s'agit de l'ancien régime légal auquel sont soumis les époux mariés avant le 1<sup>er</sup> février 1966 sans avoir fait de contrat et n'ayant voulu se soumettre au nouveau statut légal.

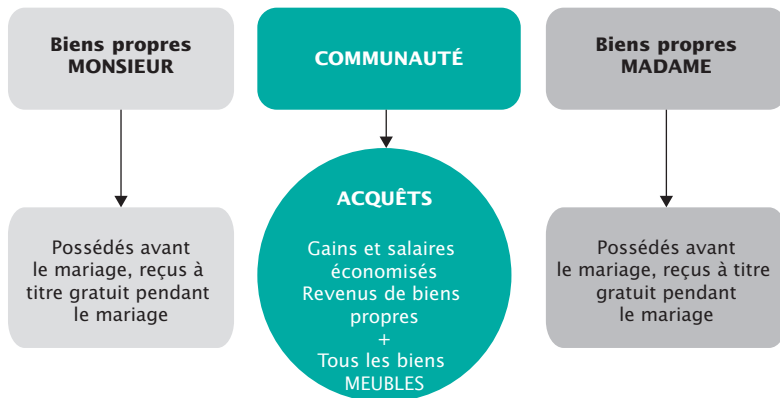


Figure 1.3 La communauté de meubles et acquêts

1.3 **La communauté universelle**

Elle repose sur une seule masse de biens. Corrélativement, toutes les dettes sont à la charge de la communauté, quelle que soit leur nature ou leur origine. Chaque époux dispose des mêmes pouvoirs que s'il était marié sous le régime de la communauté légale.

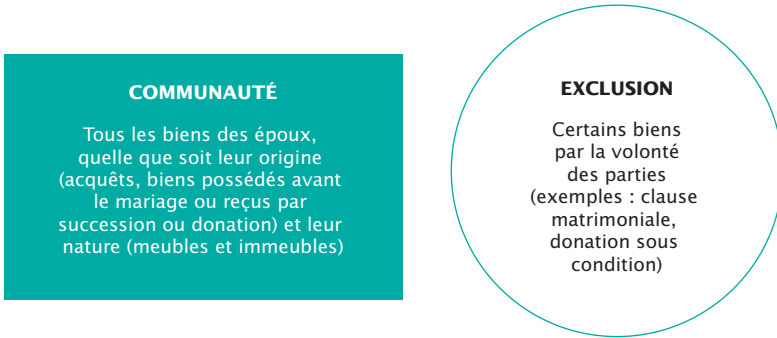


Figure 1.4 La communauté universelle

Il peut être prévu dans le contrat une clause d'attribution intégrale au conjoint survivant qui sera attributaire de la totalité des biens communs, à charge de payer les dettes.

Tableau 1.3 Différences en biens propres et biens communs

Biens propres	Biens communs
<p><b>ACTIF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biens par nature : à caractère personnel.</li> <li>- Biens donnés/hérités avec clause d'exclusion de communauté.</li> <li>- Bien propres par rattachement.</li> <li>- Échangés ou réemployés.</li> </ul> <p><b>PASSIF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les dettes qui se rattachent aux biens propres.</li> </ul>	<p><b>ACTIF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les biens meubles et immeubles acquis avant/après le mariage, à titre gratuit ou onéreux.</li> <li>- Revenus de l'activité professionnelle.</li> <li>- Revenus des biens propres.</li> <li>- Biens dont on ne peut déterminer l'origine.</li> </ul> <p><b>PASSIF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les dettes qui se rattachent aux biens communs.</li> </ul>
Avantages	Inconvénients
<p>Avantages fiscaux en cas de décès :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- droits de succession au second décès seulement;</li> <li>- la clause d'attribution de l'intégralité de la communauté permet au survivant de devenir propriétaire de l'ensemble de la communauté, sans avoir à payer de droits de succession.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les époux n'ont plus aucun bien personnel.</li> <li>- Les dettes sont communes.</li> <li>- Risques en cas de mésentente des époux ou en présence d'enfants issus d'un premier mariage.</li> <li>- Le conjoint survivant est souvent âgé lorsqu'il reçoit les biens communs.</li> <li>- Les droits de succession sont plus élevés au 2<sup>nd</sup> décès.</li> </ul>

### 1.4 La séparation de biens

Dans ce régime contractuel notarié, il n'existe que les biens propres de la femme et ceux du mari, il n'y a pas de biens communs. Tout ce que chaque époux possédera au jour du mariage, recueillera par succession ou achètera à son nom pendant le mariage lui restera propre. Il aura le droit de le louer, de le donner, de le vendre sans aucune restriction.

#### Focus

Les biens achetés ensemble ne seront pas communs mais soumis aux règles de l'indivision ordinaire, d'où une certaine précarité et un coût plus élevé du partage à la fin du régime.



Figure 1.5 Deux masses de biens propres

**Tableau 1.4** Différences entre biens propres et biens indivis

Biens propres	Biens indivis
<b>ACTIF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les biens meubles et immeubles acquis à titre gratuit ou onéreux avant et pendant le mariage.</li> <li>- Biens propres par rattachement échangés, réemployés.</li> </ul> <b>PASSIF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les dettes qui se rattachent aux biens.</li> </ul>	<b>ACTIF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les biens meubles et immeubles acquis en commun à titre onéreux par les époux pendant le mariage.</li> <li>- Les biens dont on ne peut pas déterminer l'origine.</li> </ul> <b>PASSIF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les dettes qui se rattachent aux biens communs.</li> </ul>
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Totale indépendance patrimoniale des époux.</li> <li>- Régime très intéressant pour les indépendants.</li> <li>- Possibilité d'acquérir un bien en indivision.</li> <li>- Conseillé pour les professions à risques et dans les familles recomposées avec enfants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'époux qui ne travaille pas ne bénéficie pas des acquisitions faites par l'autre en son propre nom.</li> <li>- Présomption, sauf preuve contraire, que les biens sont indivis.</li> <li>- Désavantages pour le conjoint survivant.</li> <li>- Risque de révocation ou de nullité des donations occultes.</li> </ul>

## 1.5 Le divorce

Il existe le divorce par consentement mutuel par acte d'avocat (simplifié depuis 2017 car sans juge), le divorce pour acceptation du principe de la rupture du mariage, le divorce pour faute et le divorce pour altération définitive du lien conjugal. On entend par divorce contentieux, le divorce demandé pour acceptation du principe de la rupture, pour altération définitive du lien conjugal ou pour faute.

La demande en divorce doit être déposée au tribunal judiciaire dont dépend la résidence de la famille. L'époux qui demande le divorce présente par avocat une requête au juge aux affaires familiales. Puis le choix de la procédure se fera lors de l'assignation.

Avant instance judiciaire, il y a tentative de conciliation pour rechercher un accord sur le principe et conséquence du divorce. Le juge peut proposer une mesure de médiation, statuer sur les modalités de la résidence séparée, fixer la pension alimentaire, attribuer à l'un des



époux la jouissance du logement, ou désigner un notaire pour la liquidation du régime matrimonial. À l'issue de l'audience, le juge rend une ordonnance de non-conciliation qui permet ensuite d'introduire l'instance.

Après accord, les époux peuvent, à tout moment de la procédure, demander au juge de constater leur accord pour voir prononcer leur divorce par consentement mutuel.

Tableau 1.5 État synthétique des procédures de divorce

Procédure	
<b>Le divorce par consentement mutuel par acte d'avocat</b>	<p>La demande peut être faite si les époux sont d'accord sur le divorce et ses effets (partage des biens, autorité parentale, pension alimentaire, prestation compensatoire). Aucune durée minimale de mariage n'est exigée.</p> <p>Les époux peuvent s'adresser à leur avocat respectif ou à un avocat unique choisi d'un commun accord, puis sont convoqués par le juge aux affaires familiales.</p> <p>Si le juge constate que la volonté de chacun des époux est réelle et que leur consentement est libre et éclairé, il homologue la convention réglant les conséquences du divorce et prononce le divorce. Une seule audience suffit alors. Le juge peut refuser d'homologuer la convention si celle-ci préserve insuffisamment les intérêts des enfants ou de l'un des époux. Une nouvelle convention doit être présentée dans les six mois. Si le juge refuse une deuxième fois, la demande en divorce est caduque.</p>
<b>Le divorce accepté</b>	<p>Les époux sont d'accord pour divorcer mais ne parviennent pas à s'entendre sur les conséquences. Ils doivent accepter le principe de la rupture du mariage, en présence de leur avocat respectif (obligatoire), sans devoir énoncer les faits qui sont à l'origine de celle-ci.</p> <p>En cas d'acceptation de la demande, les époux ne peuvent plus se rétracter, même par la voie de l'appel. Le juge prononce le divorce s'il a la conviction que chacun des époux a donné librement son accord.</p>

## Procédure

### Le divorce pour faute

Un des époux peut demander le divorce pour faute (injures, mauvais traitements ou adultère). Les faits sont laissés à l'appréciation du juge.

En cas de réconciliation dûment constatée : l'un des époux fait une nouvelle demande de divorce pour faute, il ne pourra invoquer que les fautes commises après la réconciliation, sauf si la faute antérieure à la réconciliation qui motive sa demande lui était inconnue auparavant.

Les époux doivent obligatoirement s'adresser à un avocat qui présente la requête en divorce auprès du juge aux affaires familiales.

Le juge convoque les époux pour une tentative de conciliation. En cas d'échec, le juge rend une ordonnance de non-conciliation et autorise un époux à assigner en divorce l'autre devant le tribunal judiciaire.

Le juge peut rendre un jugement de divorce ou de rejet (pour faits non établis ou si gravité non justifiée). Le jugement peut être prononcé aux torts exclusifs de l'un des époux ou aux torts partagés.

### Le divorce pour altération définitive du lien conjugal

Le divorce peut être demandé par l'un des époux lorsque le lien conjugal est définitivement altéré. L'altération doit résulter de la cessation de la communauté de vie entre les époux, s'ils vivent séparés depuis deux ans. Le divorce est alors automatiquement prononcé si le délai de séparation est acquis à la date de l'assignation. L'époux qui n'a formé aucune demande en divorce peut demander à l'autre époux des dommages-intérêts en réparation des conséquences d'une particulière gravité qu'il subit du fait de la rupture du mariage.

## Focus

Depuis 2016, les pouvoirs du juge du divorce en matière de liquidation du régime matrimonial sont renforcés dans le but d'accélérer la procédure. Les époux peuvent solliciter le partage de leurs biens dès l'instance en divorce, si une solution amiable s'avère, dès ce stade, impossible. Les époux doivent justifier leurs points de désaccord par écrit. Dans ce cas, le juge peut déterminer le régime matrimonial applicable.

## 1.6 Le PACS

Le pacte civil de solidarité (Pacs) est ouvert aux couples de même sexe ou de sexes différents. Pour pouvoir le conclure, les partenaires doivent remplir et rédiger une convention à enregistrer ; ils optent alors pour le régime légal (séparation des biens) ou un régime conventionnel (l'indivision).

Le Pacs prend fin par séparation, mariage ou décès des partenaires, à demander à la mairie où le pacte a été enregistré ou auprès du notaire qui l'a enregistré. La dissolution prend effet à partir de son enregistrement. En cas de litige, le juge aux affaires familiales peut être saisi par les pacsés. Pour les tiers, la date d'effet varie selon que le Pacs prenne fin par séparation, mariage ou décès.

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2017, le Pacs peut être conclu dans les mairies.

## 2 Les droits de propriété

Le droit de propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer d'une chose, en être le maître absolu et exclusif dans les conditions fixées par la loi. La propriété désigne également le bien sur lequel porte ce droit. Cette propriété peut être immobilière ou mobilière.

### 2.1 Les différents biens

Le droit de propriété porte sur des biens qui se répartissent en deux catégories : biens meubles et biens immeubles.

Les biens meubles le sont par nature ou par détermination de la loi.

- ▶ **Sont meubles par leur nature** les animaux et les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre par eux-mêmes ou par l'effet d'une force étrangère.
- ▶ **Sont meubles par la détermination** de la loi les obligations et actions, et les rentes perpétuelles ou viagères sur l'État ou sur des particuliers.

Les biens immeubles le sont par leur nature, leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.



- ▶ **Est meuble par nature** la propriété du sol. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos sauf exceptions au titre « des servitudes ou services fonciers ». Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartiennent, si le contraire n'est prouvé.
- ▶ **Est immeuble par destination** tout effet mobilier que le propriétaire a attaché au fonds à perpétuelle demeure (scellé ou ne pouvant être détaché sans détérioration).
- ▶ **Sont immeubles** par l'objet auquel ils s'appliquent (usufruit des choses immobilières, servitudes ou services fonciers, actions qui tendent à revendiquer un immeuble).

## 2.2 Le démembrement de propriété

Le démembrement de propriété consiste à séparer les différentes composantes du droit de propriété en deux parties : l'usufruit et la nue-propriété.

### ■ L'usufruit (*usus fructus*)

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. Il est établi par la loi ou par la volonté de l'homme. Il peut être établi, ou purement, ou à certain jour, ou à condition. Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.

#### □ Les droits de l'usufruitier

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits – naturels (produits de la terre, produit et croît des animaux), industriels (produits par la culture), civils (loyers des maisons, intérêts des sommes exigibles, arrérages des rentes, baux à ferme) – que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

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

Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer tout de suite, se détériorent peu à peu par l'usage (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 en fin d'usufruit que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute.

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 de taillis, baliveaux et futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

Les baux de 9 ans ou moins que l'usufruitier seul a passé ou renouvelé plus de 3 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-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. À défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte. 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.

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

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.

#### □ Les obligations de l'usufruitier

L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont, mais ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, un inventaire des meubles et un état des immeubles. 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 pères et mères 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.

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.

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. 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.

L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage. À l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit, 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.

#### □ **La fin de l'usufruitier**

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

#### ■ **Le quasi-usufruit**

La situation de quasi-usufruit naît lorsque l'usufruit porte sur une chose consommable, c'est-à-dire dont on ne peut faire usage sans la consommer. C'est le cas d'une somme d'argent.

L'usufruitier détient un droit réel sur le bien : il en dispose librement comme s'il en était propriétaire. Il est tenu de « rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur estimée à la date de

restitution» (Art. 587, Code civil). Il devient créancier du nu-proprétaire. Cette créance, dite de restitution, viendra en déduction de la masse successorale de l'usufruitier lors de son décès.

Le nu-proprétaire ne détient plus de droit réel sur la chose mais un droit de créance sur la succession de l'usufruitier. Afin de protéger le nu-proprétaire du risque de dilapidation dilapidé par l'usufruitier, une obligation de emploi des fonds, une caution ou une autre garantie peut être prévue.

### ■ La nue-proprété (*abusus*)

- ▶ Le nu-proprétaire peut vendre le bien, le nouveau propriétaire sera alors lui aussi nu-proprétaire. Il peut également exercer en justice toutes les actions relatives à la propriété (action en revendication, en bornage...). Il doit veiller à la conservation du bien et en user « en bon père de famille ». Il peut alors faire d'importantes réparations. Enfin il exerce un pouvoir de contrôle sur le respect des obligations de l'usufruitier et peut saisir la justice en ce sens.
- ▶ Le nu-proprétaire doit effectuer les grosses réparations mais n'est pas tenu de fournir le bien en bon état et n'est pas obligé de réparer les dégâts occasionnés, par exemple, par la force majeure. Lorsque le nu-proprétaire recouvre la pleine propriété du bien, il n'assume aucune obligation par suite de l'extinction de l'usufruit.
- ▶ La répartition des charges entre nu-proprétaire et usufruitier est régie par l'art. 608 du Code civil. Les charges ordinaires incombent entièrement à l'usufruitier (taxe d'habitation, foncier). Les charges extraordinaires sont à la charge du nu-proprétaire (ex. : frais de voirie si imposés aux riverains).

## Focus

Démembrement de propriété = usufruit (droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété à condition d'en conserver la substance) + nue-proprété (droit de disposer d'une chose sans pouvoir en jouir ou user).

### ■ Le droit d'usage et d'habitation (*usus*)

Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent comme l'usufruit. On ne peut en jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution et sans faire des états et inventaires. L'usager et celui qui a un droit d'habitation doivent jouir en « bons pères de famille ».

Les droits se règlent par le titre qui les a établis et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue. Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille. Il peut en exiger pour les besoins même des enfants qui lui sont survenus depuis la concession de l'usage. L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre. Celui qui a un droit d'habitation dans une maison peut y demeurer avec sa famille, même s'il n'était marié quand le droit lui a été donné.

Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille. Il ne peut être ni cédé ni loué.