

**DROIT DES BIENS****Séance 6 - Les démembrements du droit de propriété : l'usufruit**

<b>I.</b>	<b>Présentation de l'usufruit.....</b>	<b>4</b>
<b>A)</b>	<b>Définition.....</b>	<b>4</b>
<b>B)</b>	<b>Les sources de l'usufruit.....</b>	<b>4</b>
1)	<i>La loi source de l'usufruit.....</i>	<i>5</i>
2)	<i>L'usufruit par la volonté de l'homme.....</i>	<i>5</i>
<b>C)</b>	<b>Les caractères de l'usufruit.....</b>	<b>6</b>
1)	<i>Un droit temporaire.....</i>	<i>6</i>
2)	<i>Un droit réel.....</i>	<i>7</i>
3)	<i>Un caractère viager.....</i>	<i>7</i>
<b>II.</b>	<b>Le régime de l'usufruit.....</b>	<b>7</b>
<b>A)</b>	<b>Les droits de l'usufruitier.....</b>	<b>8</b>
1)	<i>L'usage et la jouissance.....</i>	<i>8</i>
2)	<i>Les actes juridiques admissibles.....</i>	<i>8</i>
<b>B)</b>	<b>Les obligations de l'usufruitier.....</b>	<b>9</b>
1)	<i>L'entrée en jouissance de l'usufruit.....</i>	<i>9</i>
2)	<i>Les obligations de l'usufruitier en cours d'usufruit.....</i>	<i>10</i>
a)	<i>les réparations d'entretien et de conservation.....</i>	<i>10</i>
b)	<i>le paiement des charges annuelles.....</i>	<i>10</i>
3)	<i>Les obligations de l'usufruitier au terme de l'usufruit.....</i>	<i>11</i>
<b>C)</b>	<b>Les obligations du nu-propriétaire.....</b>	<b>11</b>
<b>D)</b>	<b>Le cas fortuit.....</b>	<b>12</b>
<b>III.</b>	<b>la fin de l'usufruit.....</b>	<b>12</b>

A)	La mort de l'usufruitier .....	13
B)	L'expiration du temps accordé à l'usufruit.....	13
C)	La réunion des qualités d'usufruitier et nu propriétaire .....	13
D)	L'absence d'usage de l'usufruit pendant trente ans.....	14
E)	La perte totale de la chose objet de l'usufruit. ....	14
F)	l'abus de jouissance de l'usufruitier. ....	14
1)	<i>L'appréciation de l'abus de jouissance .....</i>	<i>14</i>
2)	<i>Le défaut d'entretien ou la faute par omission .....</i>	<i>15</i>

Il est tout à fait possible d'obtenir des prérogatives de propriétaires sans l'être. Cela s'appelle le démembrement du droit de propriété. Parmi les démembrements du droit de propriété, on retrouve l'usufruit.



**Définition :** L'usufruit, comme son nom l'indique, est le pouvoir pour le détenteur de ce droit qualifié d'usufruitier, d'user et de jouir des fruits de la personne qui est titulaire du droit de propriété. Ce dernier, dans ce cadre-là, se nomme le « nu-propriétaire ». Autrement dit, le nu-propriétaire permet à l'usufruitier d'user et de jouir de son bien.

Si le propriétaire consent à déléguer certains attributs du droit de propriété, il en est lui-même privé le temps que dure ou perdure l'usufruit.



**À retenir :** L'usufruit consiste à diviser certains attributs du droit de propriété. Ce séquençage ne permet pas au nu - propriétaire d'empiéter sur les droits que confère l'usufruit à l'usufruitier.

Les rédacteurs du Code civil ont tout de même encadré les droits de l'usufruitier et du nu - propriétaire afin que ni l'un, ni l'autre, n'empiète et ne détériore le régime applicable à l'usufruit.

Le démembrement du droit de propriété reste une possibilité exceptionnelle d'usage du droit de propriété d'un autre. De ce fait, l'usufruit n'a pas vocation à devenir perpétuel.

Le Code civil énumère les situations par lesquelles l'usufruit peut ou doit prendre fin.

Il sera donc question de présenter le champ d'application de l'usufruit (I), afin de mettre en exergue les obligations respectives des parties de l'usufruitier et du nu-propriétaire (II). Enfin, comme l'usufruit n'a pas vocation à être perpétuel, il sera question de déterminer les modalités par lesquelles l'usufruit prend fin (III).

# I. Présentation de l'usufruit

L'usufruit est défini par la loi (A). Il provient de différentes sources (B) qui présentent tous les mêmes caractères (C).

## A) Définition

L'usufruit est défini à l'**article 578 du Code civil** : « l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance ».

**Question :** Qu'est-ce que cela implique concrètement ?

Dès lors que l'on qualifie une situation factuelle d'usufruit, cela signifie que **l'usufruitier peut jouir des choses ou des biens dont un autre détient la propriété**. En revanche, il **ne peut en altérer** la substance. Cela signifie qu'il ne doit pas la détériorer ou la rendre impropre à sa destination première.

L'usufruitier détient l'usus qui s'analyse en droit d'usage sur le bien. L'usufruitier détient aussi le fructus se définissant comme le droit de percevoir les fruits de la chose ou du bien mis en usufruit. En revanche, **l'usufruitier ne détient pas l'abusus** qui est le droit de disposer de la chose. Cette dernière prérogative revient au nu-propriétaire. Ce qui est logique, car si l'usufruitier détenait l'usus, l'abus et le fructus, l'usufruit n'aurait pas lieu d'être et l'usufruitier et le nu-propriétaire se confondraient et seraient tous deux propriétaires sur le bien.

## B) Les sources de l'usufruit

L'usufruit prend sa source de différentes façons. Premièrement, l'usufruit peut être établi par la loi (1), mais également par convention (2).

## 1) La loi source de l'usufruit

L'**article 579 du Code civil** dispose que

« l'usufruit est établi par la loi ou la volonté de l'homme ». L'usufruit a donc une origine légale. Par exemple, l'article 382 du Code civil dispose que : « l'administration légale appartient aux parents. Si l'autorité parentale est exercée en commun par les deux parents, chacun d'entre eux est administrateur légal. Dans les autres cas, l'administration légale appartient à celui des parents qui exerce l'autorité parentale ».

Cette administration légale permet aux parents d'user et de jouir des biens de leurs enfants comme le rappelle l'**article 385 du Code civil** : « la jouissance légale est attachée à l'administration légale : elle appartient soit aux parents en commun, soit à celui qui a la charge de l'administration ».

On retrouve également l'usufruit en matière successorale et notamment à l'**article 949 du Code civil** qui dispose que : « il est permis au donateur de faire la réserve à son profit ou de disposer au profit d'un autre, de la jouissance ou de l'usufruit des biens meubles ou immeubles donnés ». Il existe donc diverses situations pour lesquelles la loi encadre l'usufruit.

## 2) L'usufruit par la volonté de l'homme

Une personne physique capable au sens juridique peut décider d'établir un usufruit conformément à l'**article 579 du Code civil**. En effet cette possibilité se retrouve dans les cas, où il existe la volonté pour la personne physique de vouloir transmettre son patrimoine. Cela peut être le cas du testament. Cela implique que, rien n'empêche au donateur de prévoir dans son testament un usufruit au profit d'un tiers.

De même, il est possible d'établir un usufruit par convention qu'elle soit à titre gratuite, comme lors d'une vente ou à titre onéreux comme dans le cas d'une donation. Dès lors que l'usufruit est constitué par convention il existe deux procédés distincts :

- L'usufruit *per translationem* : cet usufruit se retrouve lorsque le nu-propiétaire établi une convention avec un tiers afin de lui laisser l'usufruit de son bien.
- L'usufruit *per deductionem* : cet usufruit permet au propriétaire d'aliéner la nue-propriété au profit d'un tiers. En revanche, le propriétaire devient usufruitier et se réserve en général l'usufruit jusqu'à sa mort.

## C) Les caractères de l'usufruit

L'usufruit présente généralement trois caractères. C'est un droit temporaire (1), réel (2) qui peut encore être considéré comme viager (3).

### 1) Un droit temporaire

L'usufruit a un caractère **temporaire**, cela signifie qu'il n'a pas vocation à être perpétuel. À ce titre, la jurisprudence a admis que : « Un des caractères essentiels de l'usufruit est d'être temporaire. L'article 619 ne saurait recevoir application à des droits de pâturage et d'usage en bois concédés à perpétuité aux habitants d'une commune de l'an 1467 » : **Cass. Civ. 10 mai 1950**.

De plus, elle admet plus récemment que : « Ne peut être qualifié d'usufruit un droit d'affichage perpétuel réservé à une personne par l'acte constitutif d'une copropriété » : **Cass. Civ. 3°, 18 janvier 1984**. Cependant, il existe une exception concernant les personnes morales. En effet, l'**article 619 du Code civil** impose une limite de durée aux personnes morales : « L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans ».

La jurisprudence a rappelé que : « l'usufruit accordé à une personne morale ne peut excéder trente ans ; des conventions successives ne peuvent avoir pour effet de déroger à des règles instituées par l'article 619 du Code civil. » : **Cass. Civ 3°, 7 mars 2007, n° 06-12.568**.

S'agissant des personnes morales, le droit temporaire à usufruit ne peut excéder trente ans.

## 2) Un droit réel

L'usufruit est un droit réel sur le bien ou autrement dit l'objet de l'usufruit. Cela signifie que l'usufruit est un droit sur une chose et non pas, un droit obligeant deux personnes comme un droit personnel. Ce droit est un droit d'usage et de jouissance comme nous l'avons évoqué précédemment.

À cet effet, la jurisprudence a rappelé : « il résulte de l'article 578 que l'usufruitier d'une quotité d'une succession a droit au partage en nature, quant à la jouissance des biens composant la succession et ne saurait être réduit à une créance d'une fraction des revenus de ces biens » : **Cass. Civ 1<sup>er</sup>, 24 janvier 1979**. Il résulte de cet arrêt, qu'en effet l'usufruitier détient un droit réel sur la partie de la succession qu'il lui revient et qu'une créance sur les revenus de ces biens ne peut remplacer son droit réel.

## 3) Un caractère viager

L'usufruit peut également avoir un caractère viager. En effet l'**article 620 du Code civil** dispose que : « l'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé ».

Cependant, la jurisprudence est venue préciser que : « tout usufruit, fût-il constitué pour une durée fixe, s'éteint de plein droit par la mort de l'usufruitier » : **Cass Ch ; Réun., 16 juin 1933**.

## II. Le régime de l'usufruit

Le régime de l'usufruit comprend essentiellement les droits de l'usufruitier (A) ainsi que ses obligations (B). Cependant, il conviendra d'exposer le statut du nu-propriétaire (C) pour enfin exposer des situations exceptionnelles, tel que le cas fortuit (D).

## A) Les droits de l'usufruitier

### 1) L'usage et la jouissance.

L'usufruitier a le droit d'user et de jouir des biens faisant l'objet de l'usufruit. C'est ce que dispose l'**article 582, 583, 584, et 586 du Code civil**.

Cependant, concernant les biens consommables comprenant l'usufruit, l'**article 587** pose une limite au droit d'usage et de jouissance : « 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 charge de le rendre, à la fin de l'usufruit, soit les choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution. ».

### 2) Les actes juridiques admissibles

L'usufruitier a le droit de passer des actes sur le bien dont il a l'usufruit. Cependant ces actes sont encadrés et par la loi et notamment par l'**article 595 du Code civil** qui dispose que :

« L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit.

Les baux que l'usufruitier seul a fait pour un temps qui excède neuf ans ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propiétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve. »

La première partie de l'**article 595 du Code civil**, permet à l'usufruitier de passer certains actes d'administration et notamment de pouvoir concéder un bail, aliéner son droit d'usufruit sans l'accord du nu-propiétaire et à titre gratuit. En revanche, l'**alinéa 3 de l'article 595 du Code civil** dispose que :



« 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. ».

Cela signifie que les baux ruraux ou commerciaux ne peuvent être donnés à bail sans l'accord du nu-propiétaire. Cependant et à défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut toujours demander l'autorisation de conclure un bail en justice.

## B) Les obligations de l'usufruitier

Les obligations de l'usufruitier se retrouvent à plusieurs stades. De l'entrée en jouissance (1), mais également au cours de l'usufruit (2) et jusqu'à la fin de l'usufruit (3).

### 1) L'entrée en jouissance de l'usufruit

Dès l'entrée en jouissance de l'usufruit, l'usufruitier doit dresser un état d'entrée des lieux accompagné d'un inventaire des meubles en présence. En effet, l'**article 600 du Code civil dispose** que : « l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont, mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit ».

Cet inventaire, a pour objet de permettre au nu-propiétaire de prouver l'étendu des biens soumis à usufruit : **CA Paris 15 sept 1993**. C'est un procédé permettant d'établir la preuve du contenu de l'usufruit. À ce titre, l'inventaire relate la véracité et l'état dans lequel se trouvent les biens soumis à usufruit.

De plus, l'usufruitier est dans l'obligation de donner caution au nu-propiétaire et s'engage à jouir raisonnablement des biens soumis à l'usufruit (**art. 601 C. civ.**). La jurisprudence a précisé que la caution pouvait être remplacée par une garantie équivalente : **Cass. Civ. 3 février 1897**.

## 2) Les obligations de l'usufruitier en cours d'usufruit

### a) les réparations d'entretien et de conservation

L'usufruitier est tenu aux réparations d'entretien et de conservation (**art. 605 C. civ.**).

À ce titre, le nu-propriétaire peut obliger l'usufruitier à effectuer les réparations d'entretien.

La jurisprudence est constante sur ce sujet : « le nu - propriétaire peut pendant la durée de l'usufruit, contraindre l'usufruitier à effectuer les réparations d'entretien tendant à la conservation de l'immeuble ; le nu-propriétaire qui a fait faire lui-même les travaux peut en exiger le remboursement de l'usufruitier même si les travaux ont été entrepris sans l'accord préalable de ce dernier » : **Cass. Civ 1<sup>er</sup>. 21 mars 1962.**

L'usufruitier a l'obligation d'entretenir la chose. Le défaut d'entretien est sanctionné par la déchéance de l'usufruit dès lors qu'elle est imputable à l'usufruitier et non pas à cause d'un cas fortuit.

La jurisprudence a admis que : « l'usufruitier d'un immeuble, qui la charge de la conserver et de le rendre, est comptable de la perte éprouvée par le nu-propriétaire si l'immeuble, objet de l'usufruit a péri dans l'incendie, sauf à lui, comme tout débiteur de corps certain, de justifier que la chose a péri par cas fortuit. » : **Cass. Civ 3°. 26 juin 1991, n° 89-18.242.**

### b) le paiement des charges annuelles

L'**article 608 du Code civil** dispose que : « l'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui dans l'usage sont censées charges des fruits ».



**Définition :** Les charges dites usufruituaires représentent la contrepartie de l'usage et de la jouissance du bien. Ce sont les charges ordinaires que l'on retrouve au titre des taxes et des impôts.

Cependant, cette disposition n'est pas d'ordre public. Il est donc possible d'y déroger et l'a jurisprudence l'a déjà admis dans le cas suivant : « l'article 608 n'étant pas d'ordre public, l'acquéreur de la nue-propriété d'un bien devenu juridiquement possesseur du bien au jour de la vente du bien doit rembourser à l'usufruitier la taxe foncière conformément aux stipulations du contrat dérogoires à l'article 608 » : **Cass. Civ 1<sup>er</sup>, 3 juin 1997, n° 95-16 484.**

### 3) Les obligations de l'usufruitier au terme de l'usufruit.

Au terme de l'usufruit, l'usufruitier est tenu de restituer le bien objet de l'usufruit (**art.579 C. civ.**).

La « conservation de la substance » signifie qu'il existe une obligation pour l'usufruitier de conserver le bien dans l'état, dans lequel il l'a reçu et de le rendre dans le même état. Cela implique que l'usufruitier ne peut modifier la destination du bien, objet de l'usufruit : « l'usufruitier qui transforme une maison de plaisance en maison de commerce contrevient aux dispositions de l'article 578 qui l'obligent à conserver la substance de la chose » : **Cass. Civ 3°, 5 décembre 1968.**

Il existe également pour l'usufruitier l'obligation de restituer le bien dans l'état où l'a reçu. Si le bien était en mauvais état lors de l'entrée en usufruit, le nu-propriétaire n'est pas fondé à demander une remise en état « à neuf ». La jurisprudence a rappelé que cela reviendrait à « *enrichir injustement le nu - propriétaire lorsque le bien se trouvait en mauvais état au début de l'usufruit* » : **CA Aix en Provence 24 juin 1982.**

## **C) Les obligations du nu-propriétaire.**

L'**article 605 al.1** encadre les obligations du nu –propriétaire. Cet article dispose que : « les grosses réparations demeurent à la charge du nu –propriétaire à moins qu'elles

n'aient été occasionnées par un défaut de réparations d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est tenu aussi». Le nu-propriétaire à l'obligation d'effectuer les grosses réparations.

**Question :** Qu'est-ce que les grosses réparations ?



**Définition :** Les grosses réparations sont prévues par l'**article 606 du Code civil** qui dispose que : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voutes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

La jurisprudence a rappelé que « l'article 606 du Code civil énumère limitativement, les grosses réparations » : **Cass. Civ 3°. 27 novembre 2002, n° 01-12.816.**

## D) Le cas fortuit

L'**article 607 du Code civil** prévoit que les parties sont libérées de leurs obligations en cas de cas fortuit. En effet, il dispose que : « 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 ».

## III. La fin de l'usufruit

Il existe six cas d'extinction de l'usufruit exposé à l'**article 617 du Code civil** : la mort (A), l'expiration du temps de l'usufruit (B), la consolidation du statut d'usufruitier et de nu-propriétaire (C), par l'absence d'usage (D), par la perte de la chose (E) et enfin par l'abus de jouissance (F) qui est exposé à l'**article 618 du Code civil**.

## A) La mort de l'usufruitier

Si l'usufruitier meurt, automatiquement, l'usufruit prend fin. La jurisprudence a eu l'occasion de le rappeler : « le décès de l'usufruitier entraîne l'extinction de l'usufruit que du droit d'agir en contestation du bail rural consenti sans son consentement par le nu-propriétaire » : **Cass. Civ 3°, 6 juillet 2017, n° 15-22.482.**



**Attention :** Ce principe ne s'applique pas en cas d'usufruit entre époux sur des biens dépendant de leur communauté : « cet usufruit subsiste et continue de grever l'intégralité des biens objets de la donation » : **Cass. Civ 1°. 11 mai 2016, n° 14-28.321.**

## B) L'expiration du temps accordé à l'usufruit

Juridiquement, l'expiration du temps prévu s'appelle un « terme ». Le droit d'usufruit est un droit temporaire et un temps déterminé doit être prévu. À l'expiration du temps prévu pour l'usufruit, ou du terme, prévu, l'usufruit prend fin. La jurisprudence a rappelé qu'à l'expiration du terme de l'usufruit, le nu-propriétaire peut consentir un autre usufruit au profit d'un tiers : **Cass. Com. 30 mai 1995, n° 93-16.978.**

## C) La réunion des qualités d'usufruitier et nu-propriétaire

L'usufruit prend également fin, dès lors que l'usufruitier et le nu-propriétaire se confondent. L'usufruitier reçoit la propriété et le nu-propriétaire reçoit récupère l'usufruit. Cela s'appelle la « consolidation ». La jurisprudence a rappelé que : « l'extinction de l'usufruit par consolidation suppose la réunion sur une même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire » : **Cass. Civ 3°. 26 janvier 1972.**

## D) L'absence d'usage de l'usufruit pendant trente ans

Dès lors que l'usufruitier n'utilise pas de son droit d'usage et de jouissance pendant trente ans, l'usufruit et conformément à l'**article 617 du Code civil** s'éteint.

## E) La perte totale de la chose objet de l'usufruit

La perte totale de la chose objet de l'usufruit éteint le droit d'usufruit. En effet, que la perte relève d'un cas fortuit : **Cass. Civ 3°, 26 juin 1991, n° 89-18-242**, ou de la disparition indépendante de la volonté de l'usufruitier : **Cass. Com 26 janvier 1980**, le droit d'usufruit s'éteint.

## F) L'abus de jouissance de l'usufruitier

L'**article 618 du Code civil** dispose :

« L'usufruit peut aussi cesser 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.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir.

Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser. »

### 1) L'appréciation de l'abus de jouissance

**Question :** L'abus de jouissance de l'usufruitier donne lieu à extinction de l'usufruit. Mais comment caractériser l'abus de jouissance ?

La jurisprudence a admis que la conclusion d'un bail commercial sur des lieux destinés à un autre usage était constitutive d'un abus de jouissance entraînant la déchéance de l'usufruit : **Cass. Civ 3°. 4 juin 1975**. De même, la vente d'animaux composant un cheptel, dès lors que l'usufruitier a une obligation de restitution est constitutif d'un abus de jouissance : **TGI Vannes 7 juillet 1976**.

## 2) Le défaut d'entretien ou la faute par omission

Il incombe à l'usufruitier d'entretenir le bien objet de l'usufruit. Si le défaut d'entretien de l'usufruit détériore le gros œuvre, le nu-propiétaire est en droit de demander la déchéance de l'usufruit. À ce titre, la jurisprudence a rappelé que : « un défaut d'entretien prolongé ayant entraîné la détérioration du gros œuvre de l'immeuble justifie la déchéance de l'usufruit, même si le nu-propiétaire n'a pas non plus exécuté les travaux confortatifs qui lui incombait » : **Cass. Civ 3°. 12 mars 1970**. Enfin il appartient toujours aux juges d'apprécier la sanction du défaut d'entretien : **Cass. Civ 3°. 12 mars 1970**.



**À retenir :** L'usufruit est un démembrement du droit de propriété. Le titulaire du droit d'usufruit est appelé l'usufruitier, et le propriétaire est appelé le nu-propiétaire. Le nu-propiétaire ne dispose que de l'abusus. L'usufruitier en revanche, dispose de l'usus et du fructus.

Autrement dit, l'usufruitier peut user et jouir des fruits de l'usufruit, mais ne peut en disposer. L'usufruit est un droit temporaire et réel sur le bien objet de l'usufruit.

L'usufruitier doit également restituer le bien dans l'état dans lequel il l'a reçu. À ce titre, il a devoir d'entretien. Le nu-propiétaire a l'obligation d'effectuer les réparations de gros œuvres limitativement énumérées.

Dès lors que l'usufruit est un droit temporaire, il existe plusieurs causes d'extinction de l'usufruit, comme la mort de l'usufruitier, le terme, la consolidation, la détérioration ou la perte de la chose, l'absence d'usage du bien pendant trente ans et l'abus de jouissance.