

Table des matières

(avec renvoi aux pages)

Préface	5
Liste des abréviations.....	7
Sommaire	11
Propos introductif – Réforme du droit des biens – Droit transitoire.....	13
1 Introduction	13
2 Loi du 4 février 2020 – Entrée en vigueur	14
3 Application de la loi dans le temps – Principes généraux	15
4 Régime général de droit transitoire applicable au livre 3.....	16
5 Conclusions	17
CHAPITRE 1. NOTION D'USUFRUIT.....	19
Section 1. Définition.....	19
1. <i>Sous l'ancien Code civil</i>	19
6 Définition légale de l'usufruit – Critiques.....	19
7 Définition de la nue-propriété	20
8 Doctrine moderne – Assimilation à la propriété fiduciaire	21
9 Doctrine moderne – Pouvoir de disposer	21
10 Doctrine moderne – Incidence sur la définition de la nue-propriété	23
2. <i>Sous le Code civil</i>	23
11 Définition.....	23
12 Économie générale du titre 6.....	25
Section 2. Caractères distinctifs.....	25
13 Droit réel d'usage.....	25
14 Mobilier ou immobilier	26
15 Temporaire	27
Section 3. Concepts voisins.....	27
16 Usufruit et bail	27
17 Usufruit et servitude.....	30

18	Usufruit et superficie.....	30
19	Usufruit et emphytéose	31
20	Usufruit et indivision	32
CHAPITRE 2. OBJET DE L'USUFRUIT.....		37
Section 1. Généralités.....		37
21	Diversité de l'objet	37
22	Particularité : l'usufruit de droits réels.....	38
Section 2. Usufruit de choses consommables – Quasi-usufruit sous l'ancien Code civil		39
23	Observation liminaire – Évolution au fil du temps ..	39
24	Définition classique du quasi-usufruit.....	40
25	Notion de choses consommables	41
26	Quasi-usufruit par nature et quasi-usufruit conventionnel.....	42
27	Différences entre l'usufruit et le quasi-usufruit..	43
28	Étendue et objet de la restitution.....	44
29	Approche moderne du quasi-usufruit	46
Section 3. Usufruit sur choses de genre.....		47
30	Définition.....	47
31	Usufruit sur choses de genre.....	48
32	Usufruit sur de l'argent.....	49
33	Obligation de restitution.....	51
Section 4. Usufruit sur créances		51
34	Objet.....	51
35	Régime juridique.....	52
36	Créances de sommes – Problématique du remboursement.....	53
37	Conséquence du paiement d'une créance de somme	56
38	Usufruit des rentes perpétuelles et viagères.....	59
Section 5. Usufruit sur instruments financiers.....		60
39	Usufruit <i>versus</i> quasi-usufruit	60
40	Droit aux dividendes et aux intérêts	61
41	Produits exceptionnels	63
42	Participation et vote en assemblée générale	65
43	Contribution aux appels de fonds	68
44	Actions judiciaires – Procédures de résolution des conflits internes.....	68
Section 6. Usufruit d'universalités		71
1. <i>Introduction</i>		71
45	Définition de l'universalité	71
46	Usufruit sur universalité de fait	72
47	Étendue de l'obligation de restitution de l'usufruitier à l'expiration de son droit.....	73
2. <i>Usufruit d'un fonds de commerce</i>		76
48	Objet et nature de l'usufruit sur fonds de commerce.....	76

49	Pouvoirs de l'usufruitier	77
3.	<i>Usufruit sur portefeuille de valeurs mobilières</i>	79
50	Influence française	79
51	Pouvoirs de l'usufruitier	79
	Section 7. Usufruit sur droits intellectuels	80
52	Définition	80
53	Régime juridique	81
	CHAPITRE 3. ORIGINES DE L'USUFRUIT	83
	Introduction	83
54	Énumération et renvoi	83
	Section 1. La loi	83
55	Cadre général	83
56	Problématique de l'usufruit éventuel	85
	Section 2. Le titre	88
57	Typologie	88
58	Constituants	88
59	Interprétation du titre	89
60	Ouverture du droit d'usufruit conventionnel	92
61	Ouverture du droit d'usufruit testamentaire	93
62	Usufruits successifs	95
	Section 3. La possession	97
63	La prescription acquisitive	97
64	Effet acquisitif en matière mobilière	100
	Section 4. Publicité	102
65	Actes soumis à transcription	102
66	Sanction	104
	CHAPITRE 4. RAPPORTS ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIÉTAIRE	107
	Introduction	107
67	Coopération (ren)forcée	107
	Section 1. Usufruit et indivision	108
68	Notion d'indivision	108
69	Absence d'indivision entre usufruitier et nu-proprétaire – Ancien Code civil	108
70	Absence d'indivision entre usufruitier et nu-proprétaire – Confirmation sous le Code civil	109
71	Situations possibles d'indivision – Renvoi	110
	Section 2. Solidarité et indivisibilité	110
72	Absence de solidarité de principe entre usufruitier et nu-proprétaire	110
73	Absence d'indivisibilité de principe entre usufruitier et nu-proprétaire	113
	Section 3. Représentation	115
74	Exclusion de principe	115

	75	Controverse – Actes conservatoires accomplis par l'usufruitier.....	116
	76	Application en matière d'actions en justice	117
CHAPITRE 5. DROITS DE L'USUFRUITIER			119
Introduction			119
	77	Plan du chapitre	119
Section 1. Sur le bien usufruituaire.....			119
1. <i>Généralités</i>			119
	78	Liberté contractuelle	119
	79	Prérogatives de l'usufruitier	120
	80	Limites et précisions.....	121
2. <i>Conservation</i>			123
	81	Définition.....	123
3. <i>Jouissance</i>			124
3.1. SOUS L'ANCIEN CODE CIVIL			124
	82	Droit aux fruits.....	124
	83	Droit aux fruits <i>versus</i> perception effective	125
	84	Distinction entre fruits et produits	126
	85	Acquisition des fruits naturels et industriels.....	127
	86	Vente des fruits naturels et industriels – Mobilisation par anticipation	129
	87	Acquisition des fruits civils	130
	88	Cas particuliers – Les arbres.....	130
	89	Cas particuliers – Capitaux remboursables par annuités et rentes	132
	90	Cas particuliers – Actions et parts de société	133
3.2. SOUS LE CODE CIVIL.....			134
	91	Définition des fruits et produits	134
	92	Régime juridique uniformisé pour les fruits	134
	93	Acquisition des produits	135
4. <i>Droit d'usage matériel – Travaux</i>			136
4.1. SOUS L'ANCIEN CODE CIVIL			136
	94	Droit de construire – Principe et conséquences.	136
	95	Sort des améliorations.....	138
	96	Sort des constructions – Controverse doctrinale	140
	97	Sort des constructions – Jurisprudence de la Cour de cassation.....	144
4.2. SOUS LE CODE CIVIL.....			146
	98	Consécration légale du droit de construire	146
	99	Propriété des constructions.....	147
	100	Sort des constructions à l'extinction de l'usufruit	149
5. <i>Droit d'usage juridique – Baux</i>			150
5.1. SOUS L'ANCIEN CODE CIVIL			150
	101	Article 595 de l'ancien Code civil – Cadre général ..	150

102	Champ d'application – Objet du bail.....	152
103	Champ d'application – Nature du bail.....	152
104	Champ d'application – Durée du bail.....	157
105	Champ d'application – Bail en cours d'exécution..	158
106	Champ d'application – Baux renouvelés.....	158
107	Champ d'application <i>ratione personae</i>	159
108	Incidence de l'article 1328 de l'ancien Code civil...	160
109	Incidence de l'article 1 ^{er} de la loi hypothécaire..	161
110	Cas particulier de la quittance de loyers.....	162
111	Conséquences de l'application de l'article 595 de l'ancien Code civil.....	163
5.2.	SOUS LE CODE CIVIL.....	165
112	Actes d'administration et droits d'usage.....	165
113	Sort des droits d'usage à l'extinction de l'usufruit.....	166
6.	<i>Disposition</i>	168
6.1.	POUVOIR DE DISPOSER DU BIEN EN USUFRUIT.....	168
114	Sous l'ancien Code civil.....	168
115	Sous le Code civil.....	169
6.2.	POUVOIR DE CONSTITUER DES DROITS RÉELS.....	173
116	Servitudes.....	173
117	Droit d'emphytéose.....	175
118	Droit de superficie.....	177
119	Droit d'usufruit.....	179
	Section 2. Sur son droit	180
120	Cession.....	180
121	Hypothèque et gage.....	183
122	Autres droits réels.....	185
	CHAPITRE 6. OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER	187
	Section 1. À l'ouverture du droit	187
123	Introduction – Sous l'ancien Code civil.....	187
124	Obligation de description.....	188
125	Obligation complémentaire d'estimation.....	190
126	Sanction du défaut de description/estimation...	191
	Section 2. Pendant la durée du droit d'usufruit	192
1.	<i>Obligations générales</i>	192
127	Présentation.....	192
128	De manière prudente et raisonnable.....	193
129	Respect de la destination.....	195
2.	<i>Obligation d'assurance</i>	198
130	Fondement.....	198
131	Du droit à l'obligation d'assurer.....	198
132	Indemnité d'assurance et subrogation.....	199
3.	<i>Obligation d'assumer les réparations</i>	202
133	Notion de réparation.....	202
134	Répartition entre usufruitier et nu-propiétaire..	202

135	Notion de réparations d'entretien	205
136	Notion de grosses réparations – Évolution sous l'ancien Code civil	206
137	Applications jurisprudentielles.....	209
138	Notion de grosses réparations – Sous le Code civil ..	211
139	No man's land.....	212
140	Exécution des grosses réparations – Concertation préalable et trouble de jouissance	214
141	Exécution forcée.....	215
4.	<i>Charges ordinaires et extraordinaires</i>	219
142	Régime des charges.....	219
143	Définition des charges ordinaires et extraordinaires.....	220
144	Débit des charges ordinaires.....	221
145	Sort des charges extraordinaires.....	222
146	Dérogation conventionnelle	223
5.	<i>Dettes du patrimoine</i>	223
147	Usufruit universel ou à titre universel – Article 3.157 du Code civil.....	223
148	Article 612 de l'ancien Code civil.....	224
149	Usufruit à titre particulier	226
150	Sort des arrérages de rentes et pensions alimentaires.....	227
CHAPITRE 7. SITUATION DU NU-PROPRIÉTAIRE		231
Section 1. Prérogatives sur la chose		231
151	Étendue des droits du nu-proprétaire.....	231
152	Constitution de droits réels	232
153	Accession – Travaux effectués par un tiers – Ancien Code civil	233
154	Accession – Travaux effectués par un tiers – Code civil.....	235
155	Travaux réalisés par le nu-proprétaire.....	235
156	Actions judiciaires	236
157	Préservation du bien	238
Section 2. Droits sur le droit de nue-proprété		239
158	Généralités.....	239
159	Cession exclusive de la nue-proprété.....	239
160	Cession conjointe de la nue-proprété et de l'usufruit.....	241
161	Prix de la cession.....	242
Section 3. Obligations du nu-proprétaire		243
162	Obligation réelle négative	243
163	Obligations positives.....	244

CHAPITRE 8. CONTENTIEUX	247
Section 1. Actions particulières	247
1. <i>Dans le chef de l'usufruitier</i>	247
164 Actions de l'usufruitier à l'encontre du nu-propiétaire	247
165 Actions de l'usufruitier à l'égard des tiers.....	248
166 Actions de l'usufruitier concernant les droits du nu-propiétaire	249
2. <i>Dans le chef du nu-propiétaire</i>	251
167 Actions du nu-propiétaire à l'égard de l'usufruitier.....	251
168 Actions du nu-propiétaire à l'égard des tiers....	252
169 Actions du nu-propiétaire concernant les droits de l'usufruitier.....	252
Section 2. Procédure et compétence	253
170 Introduction de l'action.....	253
171 Compétence matérielle et territoriale.....	253
172 Frais du procès	255
Section 3. Voies d'exécution	255
173 Saisies concernant l'usufruitier	255
174 Saisie de la nue-propiété	257
175 Saisie et indivision	258
CHAPITRE 9. EXTINCTION DU DROIT D'USUFRUIT	259
Section 1. Par disparition de l'usufruitier	259
176 Principe et <i>ratio legis</i>	259
177 Durée de vie à prendre en considération.....	260
178 Cas particulier des usufruits successifs.....	261
179 Cas particulier de l'usufruit commun ou indivis..	262
180 Preuve de la disparition.....	266
Section 2. Par l'écoulement du temps	267
1. <i>Terme extinctif et condition résolutoire</i>	267
181 Terme extinctif légal impératif	267
182 Terme extinctif conventionnel	268
183 Cas particuliers – Article 620 de l'ancien Code civil et usufruit sur la tête d'un tiers.....	269
184 Condition résolutoire et clause résolutoire expresse.....	271
185 Prorogation et renouvellement.....	274
2. <i>Prescription extinctive</i>	275
186 Perte par non-usage.....	275
Section 3. Par consolidation/confusion	276
187 Notions.....	276
188 Effets.....	277

Section 4. Par la perte du bien	279
1. <i>Sous l'ancien Code civil</i>	279
189 Nécessité d'une perte totale et définitive.....	279
190 Perte par cas fortuit.....	280
191 Subrogation réelle.....	281
2. <i>Sous le Code civil</i>	283
192 Cause d'extinction générale.....	283
193 Subrogation réelle.....	283
Section 5. Par déchéance	285
194 Cadre général.....	285
195 Manquements susceptibles d'entraîner la déchéance.....	285
196 Procédure – Mention marginale.....	288
197 Sanctions – Appréciation souveraine du magistrat.....	290
198 Effets entre parties – Cause d'anéantissement <i>ex nunc</i>	291
199 Effets à l'égard des tiers.....	292
Section 6. Par l'intervention d'un tiers	293
200 La prescription acquisitive.....	293
201 Acquisition immédiate de bonne foi en matière mobilière.....	294
Section 7. Par renonciation	295
202 Caractéristiques et formes.....	295
203 Renonciation abdicative et renonciation translative.....	296
204 Renonciation à titre gratuit et renonciation à titre onéreux.....	297
205 Effets de la renonciation.....	299
Section 8. Anéantissement du titre du constituant ou de l'usufruitier	300
206 Principes.....	300
Section 9. Par conversion	302
207 Usufruit légal.....	302
208 Usufruit du conjoint/cohabitant survivant.....	303
209 Titulaires du droit à la conversion.....	304
210 Procédure.....	304
211 Estimation de l'usufruit.....	306
212 Effets de la conversion.....	309
Section 10. Conséquences de l'extinction	309
1. <i>Rapports entre l'usufruitier et le nu-proprétaire</i>	309
213 Situation du nu-proprétaire.....	309
214 Situation de l'usufruitier.....	310
215 Comptes.....	312
2. <i>Vis-à-vis des tiers</i>	312
216 Extinction des droits des tiers.....	312
217 Effet relatif.....	315

CHAPITRE 10. USAGE ET HABITATION	317
Introduction	317
218 Velléité de suppression complète.....	317
219 Droit d'habitation 2.0.....	318
Section 1. Définition et constitution	320
220 Usage.....	320
221 Habitation.....	321
Section 2. Droits du titulaire du droit réel	322
222 Préambule : prééminence du titre constitutif.....	322
1. <i>Prérogatives de l'usager</i>	322
223 Droits aux fruits – Étendue.....	322
224 Droits aux fruits – Notion de famille.....	323
225 Incessibilité du droit d'usage.....	324
2. <i>Prérogatives de l'habituaire</i>	325
226 Droit d'habiter avec sa famille.....	325
227 Objet, étendue et incessibilité.....	325
Section 3. Obligations du titulaire du droit réel	327
228 Obligations communes à l'usufruitier.....	327
229 Contribution aux charges.....	327
Section 4. Extinction	328
230 Renvoi.....	328
Table de concordance.....	329
Bibliographie.....	347
Index alphabétique.....	359