UCLouvain

Faculté de droit et de criminologie

L’usufruit réformé

Quel impact a eu la réforme du droit des biens dans les rapports qu’entretiennent l’usufruitier et le nu-propriétaire et quels ont été les apports en termes des droits et des obligations ?

Auteur : Elena-Daniela Ana
Promoteur : Etienne Beguin
Année académique : 2022-2023
Master en droit, à finalité spécialisée : Justice civile et pénale

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment **http://www.uclouvain.be/plagiat**.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION……1
CHAPITRE I. RAPPEL DE GENERALITES……3
Section 1. Notions introductives…… 3
Sous-section 1. La trilogie traditionnelle : *Usus, fructus* et *abusus*……3
Sous-section 2. Historique……3
Sous-section 3. Définition……4
Section 2. Les modes de constitution d'un droit d'usufruit……5
Sous-section 1. En vertu de la loi……5
Sous-section 2. Par la volonté des parties……6
§1er Par convention……6
§2. Par testament……6
Sous-section 3. Par prescription acquisitive……7
Section 3. Durée de l'usufruit……7
Sous-section 1. Durée maximale……7
Sous-section 2. Le cas particulier de l'usufruit indivis……8
Section 4. Règles extinctives……9
Sous-section 1. Modes généraux d'extinction des droits réels……9
Sous-section2. Modes spécifiques d'extinction des droits réels d'usage……11
Sous-section 3. Modes spécifiques d'extinction du droit de l'usufruit. ……11
§1er La restitution……11
§2. L'accession et l'indemnisation……12
§3. La conversion……14
CHAPITRE II. Les prérogatives des parties……15
Section 1. Les droits exclusifs à l'usufruitier……15
Sous-section 1. Un droit sur son droit……15
§1er. Un droit d'aliéner son droit……15
§2. Un droit d'hypothéquer ou de mettre en gage son droit d'usufruit……16
Sous-section 2. Un droit sur la chose……17
§1er. Un droit d'usage du bien grevé……17
§2. Un droit de conservation……18
§3. Un droit d'administration……21
§4. Un droit de jouissance des fruits……23
§5. Un droit de jouissance des produits……24
§6. Un droit de disposition……25
§7. Un potentiel droit d'indemnisation……27
Section 2. Les droits exclusifs du nu-propriétaire……27
Sous-section 1. Un droit de surveillance et de contrôle……27

Sous-section 2. Un droit de visite……..…28
Section 3. Les droits communs aux deux…….…..…29
Sous-section 1. Poser des actes de conservation…….…..29
Sous-section 2. Un droit d'action en justice……..…29
§1er. Actions dont dispose l'usufruitier à l'encontre du nu-propriétaire et vice-versa.....30
§2. Actions dont dispose l'usufruitier et le nu-propriétaire à l'égard des tiers……..33
Sous-section 3. Un droit d'exiger l'exécution forcée d'une obligation ……...…34
Sous-section 4. Le droit de demander la conversion……. 36
CHAPITRE III. Les obligations des parties……36
Section 1. A l'ouverture de l'usufruit……37
Sous-section 1. L'obligation de délivrance……37
Sous-section 2. L'obligation de procéder à la description des biens……..…37
Sous-section 3. L'obligation d'assurance de la chose grevée de l'usufruit……...39
Section 2. En cours de l'usufruit……41
Sous-section 1. L'obligation de procéder à des réparations d'entretien……41
Sous-section2. L'obligation de procéder à des grosses réparations……...…43
§1er. Définition……43
§2. Attribution de la charge des grosses réparations……..…44
§3. Contribution……..45
Sous-section 3. L'obligation de supporter les charges ……..….47
§1er. Les charges ordinaires……47
§2. Les charges extraordinaires……...…48
Sous-section 4. L'obligation de payer les dettes corrélatives…….……..…49
Sous-section 5. L'obligation de la notification de l'aliénation des biens……....…50
Sous-section 6. L'obligation d'appel en intervention……..…50
Section 3. A la fin de l'usufruit……51
Sous-section 1. L'obligation de restituer le bien……51
CHAPITRE IV. Les nouveaux rapports institués par le législateur……52
Section 1. Des nouveaux devoirs régissant les interactions……52
Sous-section 1. La concertation et la coopération……..…52
§1er. A l'ouverture de l'usufruit…….….52
§2. En cours de l'usufruit……....53
§3. A la fin de l'usufruit…….….55
Sous-section 2. Le notaire, l'acteur clef dans les rapports de parties…….....55
Section 2. La question de la solidarité au sein de l'usufruit……....56
Sous-section 1. Solidarité entre l'usufruitier et le nu- propriétaire d'un même lot……..…56
Sous-section 2. Solidarité entre l'usufruitier cédant et le cessionnaire……..…58
Section 3. L'intervention subsidiaire en cas de défaillance : C. Rousieau……59
Sous-section 1. Sans l'autorisation du juge…….……...…59

§1er Assurance de la chose grevée de l'usufruit……59
§2. Accomplissement des actes de conservation et d'administration provisoire……..60
Sous-section 2. Moyennant l'autorisation du juge……60
§1er. Autorisation d'exécuter les travaux nécessaires……60
§2. Autorisation de poursuivre le paiement des créances ou de les percevoir……..60
CONCLUSION. ……61

Introduction

La réforme du 4 février 2020 marque le début d'une nouvelle ère pour le droit des biens et un réel changement de paradigme en ce qui concerne notre droit d'usufruit. Préoccupé d'actualiser les dispositions que le législateur de 1804 avait instauré il y a plus de deux siècles, le législateur de 2020 s'est donné comme but de rendre plus conformes à la réalité les dispositions que beaucoup des praticiens juridiques pointaient du doigt, le fait qu'elles étaient devenues désuètes et inappropriées quant aux besoins de la société dans laquelle l'on vit.

De nombreuses modifications ont été apportées dont certaines plus considérables que d'autres. Toutefois notre travail aura comme le nom l'indique un focus centré sur les prérogatives et les obligations qui incombent à l'usufruitier et au nu-propriétaire et comment leurs rapports ont été impactés par la réforme. On regardera de près ce qui subsiste, ce qui change et de quelle manière le vœu du législateur (de faire coopérer nos protagonistes) pourra être exaucé à l'avenir.

Etant donné le fait qu'on est en présence d'un droit transitoire[1] les dispositions de l'ancien Code civil trouveront toujours à s'appliquer à tous les usufruits constitués avant le 1er septembre 2021 raison pour laquelle on a considéré qu'une approche comparative est nécessaire. Ainsi, avec un peu de chance tant un usufruitier dont son droit a été constitué avant l'entrée en vigueur de la loi, qu'un usufruitier dont son droit a vu le jour après la réforme retrouveront leurs réponses. De même pour le nu-propriétaire. Certes, rien n'empêche les parties de convenir l'application du nouveau régime mais on verra que ce nouveau régime se montre plus favorable à l'un qu'à l'autre ce qui va influencer surement ce choix.

On découvrira tout au long de ce travail que le terrain préparé par le législateur pour favoriser l'entente entre nos deux protagonistes n'échappe pas à des nombreuses critiques des auteurs qui ont également analysé les nouvelles dispositions. Alors que la réforme renferme à la base des motifs d'équité, d'équilibre créant le monde idéel où les parties seront amenées à coopérer et s'entendre, on prendra conscience que justement cette volonté conduira à des discussions en contradictoire.

[1] Article 37 de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 " Les biens " du Code civil.

Plan de l'exposé :

Alors que ce travail se veut bien spécifique, il m'a paru pertinent avant d'aborder la problématique qui me préoccupera tout au long de ce mémoire, de consacrer un chapitre modeste au rappel des généralités. Le premier chapitre présentera donc les notions introductives (Section 1), le mode de constitution du droit d'usufruit (Section 2), la durée du droit (Section 3) ainsi que les règles extinctives (Section 4).

Ensuite, nous nous pencherons sur la problématique qui nous préoccupe spécialement. Le second chapitre portera donc sur l'étendue des prérogatives des parties que l'on va articuler autour des trois sections. On envisagera dès lors dans un premier temps, les droits exclusifs de l'usufruitier (Section 1), dans un deuxième temps les droits exclusifs du nu-propriétaire (Section 2) et finalement les droits communs aux deux parties (Section 3).

Dans le troisième chapitre, on va s'intéresser aux différentes obligations incombant aux parties. Ce chapitre sera à son tour articulé autour de 3 sections, chacune présentant les obligations lors de l'ouverture de l'usufruit (Section 1), les obligations au cours de l'usufruit (Section 2), et les obligations à la fin de l'usufruit (Section 3).

Pour finir, nous tenterons de mettre en lumière les nouveaux rapports que le législateur a tenté d'instaurer à travers la réforme. Ce chapitre sera à nouveau composé des 3 sections qui m'ont semblé pertinentes d'être examinées. On va s'attarder dans un premier temps sur la coopération et la concertation (Section 1), ensuite sur le principe d'absence de solidarité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire (Section 2) l'intervention subsidiaire en cas de défaillance (Section 3).

Dans l'espoir que ce travail sera à la hauteur des atteintes des lecteurs, on vous souhaite une agréable lecture.

Chapitre I. Rappel des généralités

Section 1. Notions introductives

Sous-section 1. La trilogie traditionnelle : *usus, fructus et abusus.*

L'usus, fructus et *abusus* constituent les trois éléments constitutifs du droit de la propriété et représentent d'ailleurs l'ensemble des prérogatives que le propriétaire possède à l'égard de son bien. Qualifiée par la majorité comme le droit réel par excellence et aperçue comme la « *pierre angulaire de tout édifice »*[2], la propriété apparaît comme la mère de tous les autres droits réels dits d'usage[3] (dont notre droit d'usufruit) qui sont nés par la suite de son *démembrement.*[4]

L'usufruit, étant un droit démembré, ne regroupe que deux de ces prérogatives. Celles-ci étant : le droit d'user de la chose (*usus/ius fruendi)* et le droit d'en retirer les fruits (*fructus/ius fruendi*) la troisième, à savoir le pouvoir de disposer (*abusus/ius abutendi*)[5] étant attribué au nu-propriétaire qui retrouvera la pleine propriété lorsque l'usufruit prend fin. Ainsi, afin d'avoir une meilleure compréhension de cette étude il convient de s'attarder quelques instants sur ces prérogatives.

L'usus se définit comme étant le droit d'user et de se servir de la chose grevée de l'usufruit pour son agrément ou dans une perspective d'exploitation économique.[6] *Le fructus* quant à lui, se définit comme étant le droit de la jouissance des fruits et de certains produits comme on aura l'occasion de le voir bientôt. Finalement, *l'abusus* se définit comme le pouvoir de disposer et confère à son titulaire le droit de prendre tant des actes matériels que juridiques à l'égard de son bien[7]. Notons que dans le cadre de l'usufruit, alors qu'on dit habituellement que ce droit est réservé au nu-propriétaire il s'agit toutefois que d'une moitié de celui-ci, qui est l*'abusus* juridique.

Sous-section 2. Historique

« *La transformation constante du droit impose d'étudier les institutions juridiques sans les séparer de leur contexte. Dès lors, toute compréhension véritable du droit ne peut être que*

[2] P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. I, 1ère éd. Bruxelles, Larcier, 2012, p. 92.
[3] Article 3.3 du nouveau Code civil : « Les droits réels d'usage sont les servitudes, le droit d'usufruit, le droit d'emphytéose et la superficie ».
[4] D'où l'appellation de droits réels démembrés.
[5] P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, *op.cit.*, p. 94.
[6] *Idem.*, p. 96.
[7] *Idem.*, p. 94.

génétique. Un des traits marquants du droit est son évolution permanente, sa relativité dans le temps. Connaitre le droit d'hier, c'est comprendre le droit d'aujourd'hui. »[8]

L'usufruit tire ses origines du droit romain. A l'époque, dans les mariages *sine manu,* la femme ne rentrait pas d'un point de vue juridique dans la famille de son mari.[9] La conséquence majeure qu'entrainait donc cette réalité c'était que l'épouse ne recueillait rien de la succession de son mari décédé[10]. Ainsi, la nécessité d'assurer les moyens de subsistance avec lesquels la veuve avait été habituée, se présentait comme une obligation morale, raison pour laquelle, le défunt laissait en lègue l'usufruit des biens sans pour autant léguer aux enfants qui devaient tolérer uniquement la simple jouissance des biens pendant la durée de vie de leur mère en retrouvant la pleine propriété au décès de cette dernière.[11] A l'heure actuelle, cette question ne pose plus problème grâce à l'usufruit successoral du conjoint survivant, puisque le conjoint survivant est devenu le successeur légal.[12]

Sous-section 2. Définition

Dans le nouveau droit des biens, l'usufruit apparait défini comme il suit :

« L'usufruit confère à son titulaire le droit temporaire à l'usage et à la jouissance, de manière prudente et raisonnable, d'un bien appartenant au nu-propriétaire, conformément à la destination de ce bien et avec l'obligation de restituer celui-ci à la fin de son droit »[13].

Il m'a paru pertinent de rappeler la définition car si l'on regarde la définition que l'ancien code civil conférait dans son article 578 [14] on s'aperçoit que le législateur a tenté de satisfaire aux reproches que la doctrine formulait dans le passé à l'égard de la définition légale. [15] Les deux reproches habituels étaient d'une part l'omission des deux caractéristiques essentielles du droit d'usufruit, à savoir son caractère réel et son caractère temporaire et d'autre part le fait d'assimiler le droit de jouissance appartenant à l'usufruitier à celui du nu-propriétaire alors que le droit de ce premier n'était pas identique, celui-ci étant obligé à conserver la substance du bien sur lequel portait son droit.[16]

---

[8] R. ROBAYE, *Une histoire du droit civil*, Louvain-la-Neuve, Bruylant- Academia s.a,, 2004, p. 8.
[9] P. VASSART , *Manuel de droit romain*, 1ère éd., Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 177.
[10] *Idem.*, p. 177.
[11] *Idem.*, p. 177.
[12] *Idem.*, p. 177.
[13] Article 3.138 du Code civil.
[14] Article 578 de l'ancien Code civil : « 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. »
[15] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation » *in Répertoire pratique du droit belge*,1ère éd., Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 17.
[16] *Idem.*, p. 17.

On remarque dès lors, à la lecture de cette toute nouvelle définition, l'attention particulière avec laquelle le législateur semble avoir remédié à ces reproches. Premièrement, on constate que le caractère réel n'est plus omis dans la définition car il procure bien une partie des prérogatives du bien appartenant au nu-propriétaire[17] à l'usufruitier à savoir l'*usus* et le *fructus* et par ailleurs on voit que le caractère temporaire est expressément repris. Deuxièmement on voit que le législateur confère un droit de jouissance bien distinct à l'usufruitier de sorte qu'il énonce les limitations que rencontre cette prérogative, celles-ci résultant de l'obligation de jouir de manière prudente et raisonnable et conformément à la destination de ce bien[18].

Section 2. Les modes de constitution d'un droit d'usufruit

Les modes constitutifs d'un droit d'usufruit se divisent en trois. On a d'abord un droit d'usufruit conféré par le législateur, ensuite on a le mode de constitution qui est le titre. Ce mode est le résultat de la volonté des parties et il peut être bilatéral (convention) ou bien unilatéral (testament).[19] Et finalement, le troisième et le dernier mode de constitution est la prescription acquisitive.

Sous-section 1. En vertu d'une loi

L'usufruit légal s'ouvre lorsque l'événement lui donnant naissance se produit. En général, ce dernier est le résultat d'un fait malheureux car celui-ci se rencontre principalement dans le domaine de la succession légale[20].

L'article 4.17 du nouveau Code civil[21] prévoit en conséquence, un droit d'usufruit de nature successorale au profit de l'époux survivant non divorcé, ni séparé de corps.[22] On remarque dès lors le fait que le souhait du législateur reste le même que celui du législateur de 1804, l'époux survivant doit pouvoir conserver au moins l'usufruit de la succession du conjoint défunt. En outre, l'article 4.23[23] du même code confère un droit similaire au cohabitant légal survivant.

De plus, malgré le fait qu'il ne s'agit pas *sensu stricto* d'un usufruit, le droit de jouissance légale des parents sur les avoirs de leurs enfants mineurs, instauré par l'article 384 de l'ancien

[17] S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « L'usufruit, l'usage et l'habitation » *in Manuel de droit des biens*, t. II, 1ère éd., Bruxelles, Larcier, 2016, p. 39.
[18] Article 3.138 alinéa premier du nouveau Code civil.
[19] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2022, p. 488.
[20] S. BOUFFLETTE et A. SALVE, « Usufruit, usage et habitation » , op.cit., p. 55 ; S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « L'usufruit, l'usage et l'habitation », op.cit., p. 65.
[21] Anciennement prévu à l'article 745bis de l'ancien Code civil.
[22] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020, op.cit.*, p. 487.
[23] Anciennement prévu à l'article 754/1 de l'ancien Code civil.

Code civil se rapproche incontestablement.[24] Cependant et heureusement d'ailleurs, « l'usufruit » ne prend pas fin au décès des bénéficiaires mais à la fin de la majorité du « nu-propriétaire »[25]

Sous-section 2. Par la volonté des parties

§1er Par convention

Les parties peuvent donner naissance au droit d'usufruit par contrat, de deux manières différentes. On a d'une part la constitution directe qui elle opère par voie d'aliénation et d'autre part la réserve d'usufruit qui elle opère par voie de rétention. Dès lors, les conventions qui permettent principalement d'établir un usufruit sont la vente, l'échange, la donation et le partage.[26]

Rappelons toutefois que, quelle que soit la manière de constituer l'usufruit, que ce soit par voie directe ou par voie de rétention, le constituant doit disposer de la capacité et des prérogatives nécessaires à cet égard raison pour laquelle il existe toute une série de personnes incapables à cet égard, comme par exemple : les mineurs (non émancipés), les aliénés, les tuteurs d'un mineur, les administrateurs, les parents, et les époux de manière individuelle lorsqu'il sont mariés sous un régime de communauté et que ce bien fait partie du patrimoine commun, etc.[27] En outre, ce droit ne peut point être établi par le propriétaire ou par le titulaire que dans les limites de son droit.[28]

§2 Par testament

L'usufruit peut également être établi par la volonté d'une seule partie, plus particulièrement par voie testamentaire. De même, l'usufruit est susceptible de faire l'objet d'une rétention de la part du *de cujus* qui peut choisir de léguer la nue-propriété de son bien tout en gardant le droit d'usufruit dans la masse successorale. Toutefois, dans les deux hypothèses ce dernier devrait avant tout tenir compte des limites de la quotité disponible.[29]

Sous-section 3. Par le mode de prescription acquisitive

Comme tout droit réel principal, le droit d'usufruit est susceptible de possession. Ainsi, théoriquement, une possession prolongée dans le temps peut conduire son possesseur à

[24] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op.cit.*, p. 487.
[25] *Idem.*, p. 487.
[26] D. CLAEYS, *Usufruit et nue-propriété. Principes et actualités*, Waterloo, Kluwer, 2007, p. 65.
[27] *Ibid.*, p. 65.
[28] Article 3.140, du nouveau Code civil.
[29] N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2017, p. 327.

l'acquisition par prescription.[30]Cependant, sur le plan pratique, cette prescription est assez rare[31] lorsqu'il s'agit de la prescription faite par un possesseur de mauvaise foi.

Commençons tout d'abord par la prescription en matière immobilière. Lorsque le possesseur est de bonne foi, il prescrira le bien dans un délai de dix ans.[32]En revanche, lorsque ce dernier s'avère être de mauvaise foi, il ne pourra prescrire ce droit qu'après trente ans[33]. Toutefois, au bout de ce délai, le possesseur pourra revendiquer non seulement l'usufruit sur le bien mais également la propriété en entier[34]. On remarque en effet que le possesseur aura donc tout son intérêt de se comporter comme le *verus domino* pour pouvoir réclamer plutôt la pleine propriété et non pas seulement l'usufruit viager[35] raison qui fait que cette pratique soit rare.

Quant aux règles de la prescription en matière mobilière, lorsqu'on est face à un possesseur de mauvaise foi la remarque qu'on a pu voir précédemment est également applicable ici. Dès lors qu'il est de mauvaise foi il est fort probable qu'il ne se contente pas de l'usufruit uniquement. En revanche, si celui-ci est un possesseur de bonne foi ayant acquis l'usufruit à titre onéreux alors que la personne ne disposait pas de ce droit devient conformément à l'article 3.28, 1er du nouveau Code civil immédiatement l'usufruitier de la chose mobilière en question.[36]

Section 3. Durée de l'usufruit

Sous-section 1. Durée maximale

Alors que sous l'empire de l'ancien code civil, la notion de temporalité faisait défaut, l'article 3.141 du nouveau code civil évoque le principe selon lequel l'usufruit peut être constitué pour une durée déterminée ou indéterminée. Toutefois, ce principe connait deux règles auxquelles les parties ne peuvent pas déroger[37]. On a d'un côté une limite maximale : « durée maximale de nonante-neuf ans, sauf si la personne physique dans le chef de laquelle il est établi vit plus longtemps »[38]. En l'espèce il s'agit d'une règle qui connait en elle-même une exception au cas où la personne vit plus longtemps comme la disposition l'indique. D'un autre côté c'est le mode général d'extinction d'un droit réel qui est le décès de son titulaire. L'usufruit « s'éteint en tout cas si la personne dans le chef de laquelle l'usufruit est établi cesse d'exister »[39].

[30]S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « L'usufruit, l'usage et l'habitation », *op.cit.,* p. 70.
[31] *Idem.,* p. 70.
[32] Article 3.27, alinéa 1er du nouveau Code civil
[33] Article 3.27, alinéa 1er, deuxième phrase du nouveau Code civil.
[34] N. BERNARD, Le droit des biens : Après la réforme de 2020, 2ème éd., Limal, Anthemis, 2022, p. 489.
[35]S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « L'usufruit, l'usage et l'habitation », *op.cit.,* pp. 70-71.
[36] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op.cit.,* p. 489.
[37] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.,* p. 296.
[38] Article 3.141, al. 2, 1° du nouveau Code civil.
[39] Article 3.141, al.2, 2° du nouveau Code civil.

Notons que le fait que l'usufruit possède un caractère viager ne fait pas obstacle à l'établissement d'un usufruit au profit successif de plusieurs personnes à condition que ces personnes existent toutes lors de la constitution de l'usufruit et dès lors que chacune d'elles tire son droit directement du constituant. Ainsi, au décès du premier usufruitier, ce sera une autre personne qui viendra prendre sa place en qualité d'usufruitière.[40]

Quant à l'usufruit constitué à l'égard d'une personne morale, sous l'empire de l'ancien Code civil, la durée ne pouvait pas excéder trente ans. En l'espèce, il s'agissait d'une durée établie à l'époque romaine et cette durée a été choisie car elle constituait la durée moyenne de la vie de l'espèce humaine.[41] Cette durée ne faisant plus de sens aucunement, le nouveau code civil a porté la durée à nonante-neuf ans et cette durée connaitra la même limite que l'usufruit constitué à l'égard d'une personne physique, celle-ci étant la fin du droit lorsque la personne cesse d'exister.[42]

En outre, notons que l'usufruit est un droit qui est susceptible d'être prorogé[43], à condition que la durée cumulée avec l'ancien droit établi ne puisse excéder le seuil maximal invoqué tout à l'heure. Et, enfin, qu'il peut être renouvelé « de l'accord exprès des parties ».[44]

Sous-section 2. Le cas particulier de l'usufruit indivis[45]

L'usufruit indivis constitue un cas particulier qui est intéressant d'examiner dès lors qu'il représente une dérogation à la durée maximale[46] qu'on vient d'exposer précédemment et du fait qu'il a connu une évolution considérable lors de la rédaction du nouveau code.

Alors que, l'ancien régime ne prévoyait que l'accroissement conventionnel de sorte que la part du prémourant ne pouvait accroître celle du survivant qu'à l'intermède d'une clause contractuelle, ladite clause d'accroissement[47], le nouveau code rompt avec l'approche

---

[40] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 » *op.cit*, p. 299.
[41] *Idem.*, p. 296.
[42] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 267.
[43] Article 3.141, alinéa 5 du nouveau Code civil.
[44] Article 3.141, alinéa 5 du nouveau Code civil.
[45] L'usufruit constitué sur plusieurs têtes
[46] Nonante-neuf ans sauf si la personne physique vit plus longtemps cfr. à l'art. 3.141 du nouveau Code civil.
[47] Exemple de clause d'accroissement : pour les relations entre acquéreurs (usufruit nue-propriété) dans un acte d'achat immobilier démembre : « Il est convenu entre les acquéreurs en nue-propriété (Mr /Mme…et Mr/Mme…) qu'au cas où l'un d'eux venait à décéder sans descendance en vie, que la part qu'il a acquise aux présentes, accroitra au profit du survivant des acquéreurs en nue-propriété, ou en cas de prédécès, au profit des propres descendants par substitution, sans devoir supporter une indemnité à la succession de l'acquéreur décédé sans descendance en vie. Cet accroissement doit être considéré comme une convention à titre aléatoire et sera constaté par une simple déclaration faite par l'acquéreur en nue-propriété prédécédé sans descendance en vie » Voy DE CLIPPELE O., « L'acquisition démembrée usufruit/nue-propriété » *in* La rédaction de l'acte de vente (sous la dir. de E. BÉGUIN et all) 1er éd., Bruxelles, Larcier, 2020, p. 89.

traditionnelle en considérant qu'elles sont sujettes d'insécurité juridique.[48] Les auteurs ont considéré qu'un accroissement légal de plein droit[49] serait plus adéquat. Ainsi, comme l'alinéa 4 de l'article 3.141 du nouveau code civil l'indique, l'usufruit indivis ayant été établi dans le chef de deux ou plusieurs personnes accroît aux autres proportionnellement à leur part à la fin de l'existence d'une d'entre elles et ce en l'absence d'une clause qui prévoit le contraire. En d'autres termes, pour que l'accroissement n'ait pas lieu il faut qu'une clause le prévoit expressément.

Section 4. Règles extinctives

Soucieux de systématiser un peu les dispositions éparses et régies de manière fragmentée que l'ancien Code civil proposait, le législateur de 2020 a décidé de mettre en place un système que l'on pourrait qualifier de « pyramidal » afin de réorganiser de manière plus structurée les modes d'extinction des droits réels.[50] A la base de la pyramide, se retrouveront les modes généraux d'extinction des *droits réels*[51], au milieu se retrouveront les modes d'extinction spécifiques des droits *réels d'usage*[52] et tout au sommet les modes particuliers d'extinction du droit de l'usufruit.[53]

Sous-section 1. Modes généraux d'extinction des droits réels

Etant donné le caractère réel de ce droit, celui-ci compte parmi les conséquences, le fait que l'usufruit s'éteint comme tout autre droit réel, c'est-à-dire selon les modes généraux d'extinction des droits réels.

Les modes généraux sont énumérés à l'article 3.15 du nouveau Code civil qui précise que les droits réels s'éteignent par : 1° l'extinction du droit d'un des auteurs du titulaire du droit réel; 2° la disparition de l'objet du droit réel, sauf subrogation réelle telle que prévue à l'article 3.10; 3° l'anéantissement du titre d'acquisition du droit réel, à la suite notamment de la nullité, la réalisation de la condition résolutoire, la résolution pour inexécution, la déchéance, la révocation ou la résiliation de commun accord; 4° l'expropriation judiciaire du bien sous réserve des règles relatives aux servitudes; 5° la renonciation au droit réel par son titulaire.

---

[48] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 267.
[49] V. LAFARQUE, « Réforme du droit des biens : le point sur l'usufruit », *BSJ*, 2022, n° 688, p. 15.
[50] P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU, et R. POPA, « Droit d'usufruit » *in Chroniques notariales*, vol. 72, 1ère éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 178.
[51] Article 3.3, alinéa 2 du nouveau Code civil : « Les droits réels sont le droit de la propriété, la copropriété, les droits réels d'usage et les sûretés réelles. »
[52] Article 3.3 alinéa 3 du nouveau Code civil : « Les droits d'usage sont les servitudes, le droit d'usufruit, le droit d'emphytéose et le droit de superficie. »
[53] P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU, et R. POPA, « Droit d'usufruit », *op.cit.*, pp. 178-179.

Le cinquième mode ici présent demande d'accorder une attention particulière. La renonciation à l'usufruit se définit comme étant un « abandon volontaire des droits de l'usufruitier qui met un terme de à l'usufruit de façon définitive et irrévocable. »[54] Il s'agit d'un mode d'extinction qui aura comme conséquence la consolidation ou la réunion sur une même tête, celle du nu-propriétaire des deux qualités à savoir la qualité d'usufruitier et la qualité de nu-propriétaire.[55]

Alors que l'ancien Code civil[56] ne consacrait pas la renonciation come un mode d'extinction de l'usufruit, ce mode étant consacré et admis par la doctrine, le nouveau Code civil consacre expressément la possibilité de renoncer unilatéralement à un droit réel.[57] Cependant, la renonciation unilatérale est un droit appartenant exclusivement à l'usufruitier et donc en principe nul ne peut lui imposer la renonciation à ce droit.[58] Néanmoins, il arrive que dans trois situations différentes, l'usufruitier soit forcé à renoncer. Ces situations étant : 1° lorsque la loi le force à renoncer à son usufruit en contrepartie d'une rente ou d'un capital, 2° lorsque la convention constitutive de l'usufruit prévoit ce pouvoir de forcer l'usufruitier d'y renoncer à l'usufruit en contrepartie d'une rente ou d'un capital et 3° lorsqu'un juge prononce l'extinction ou la conversion de l'usufruit.[59]

En principe, le Code civil ne requiert aucune forme particulière de la renonciation unilatérale du droit d'usufruit. Toutefois, ce principe connait des dérogations en fonction qu'on regarde sous l'angle de la nature ou de la source de l'usufruit.[60]

Lorsqu'on examine cette absence de formalisme sous l'angle de la source, on remarque que peu importe la source (que ce soit constitué par convention ou par la loi), le principe reste le même sauf lorsqu'un héritier renonce à un usufruit successoral où à ce moment les formes particulières liés à l'utilisation de l'option successorale trouvent à s'appliquer.[61]

---

[54] F. DEREME, « Les aménagements contractuels liés à l'extinction du droit réel d'usufruit. Aspects civils et conséquences fiscales », *RGEN*, 2021, n° 2, p. 57; N. VEREYDEN-JEANMART et O. JAUNIAUX « L'usufruit – Aspects civils. Définition, objet, droits et obligations des parties, extinction », *in Les droits de jouissance – Aspects civils et fiscaux*, Limal, Anthemis, 2007, p. 52; H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI, n° 446, p. 361

[55] F. DEREME, *op.cit*, p. 57.

[56] L'ancien Code civil admettait comme mode général d'extinction du droit réel 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, par le non-usage du droit pendant trente ans, par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi. Voy Article 617 de l'ancien Code civil.

[57] S. CARON et B. DELHAYE, « Renonciation unilatérale à usufruit : état de la question », *R.P.P.*, 2022/2, p. 106.

[58] F. DEREME, *op.cit.*, p. 57.

[59] *Idem.*, pp. 57-58.

[60] S. CARON et B. DELHAYE, « Renonciation unilatérale à usufruit : état de la question », *op.cit*., 2022/2, p. 107.

[61] *Idem.*, p. 107.

Cependant, les choses se présentent différemment lorsqu'on examine ce principe en fonction de la nature des biens grevés de l'usufruit. Ainsi, lorsque la renonciation porte sur des biens *meubles*[62] comme par exemple les instruments financiers, la renonciation unilatérale ne requiert aucune forme particulière, celle-ci pouvant être aussi bien expresse (et formalisée dans un écrit rédigé sous forme authentique ou sous signature privée) que tacite.[63] En revanche, lorsque l'usufruit auquel il est renoncé porte sur un *immeuble*[64]situé en Belgique il est nécessaire qu'un acte notarié enregistré soit établi et ce conformément à l'article 19 du Code des droits d'enregistrement. Cependant, lorsque l'immeuble est situé à l'étranger, il est nécessaire de vérifier les dispositions applicables du le pays dans lequel ce dernier se trouve.[65]

Sous-section 2. Les modes spécifiques d'extinction des droits réels d'usage

Quant aux modes spécifiques d'extinction des droits réels d'usage , le nouveau code prévoit en son article 3.16 que sous réserve d'autres dispositions de ce livre, le droit d'usufruit s'éteindra également : « 1° l'expiration de la durée légale ou contractuelle pour laquelle le droit réel est établi; 2° le non-usage du droit réel durant trente ans; si le droit réel est en indivision, l'exercice par l'un des indivisaires empêche la prescription extinctive; 3° la confusion, le temps de celle-ci, des qualités de titulaire du droit réel et de constituant du droit réel; 4° la déchéance, prononcée par le juge, si le titulaire abuse de manière manifeste de l'usage et de la jouissance du bien (…). »

Sous-section 3. Modes spécifiques d'extinction du droit de l'usufruit

Outre les modes généraux d'extinction des droits réels et les modes spécifiques d'extinction des droits réels d'usage, le nouveau code civil consacre au sein du Sous-titre 6, trois modes particuliers d'extinction du droit de l'usufruit dont font partie la restitution, l'accession et indemnisation, la conversion.

§1. La restitution

« A la fin de l'usufruit, l'usufruitier est tenu de restituer les biens grevés dans le même état, à l'exception des dépréciations dues à l'usure normale, à la vétusté ou à un cas de force majeure.

[62] Les biens meubles revêtent un caractère résiduel et sont considérés comme des biens meubles selon l'article 3.46 alinéa premier du nouveau Code civil : « Tout bien qui n'est pas un immeuble »
[63]S. CARON et B. DELHAYE, « Renonciation unilatérale à usufruit : état de la question », *op.cit.*, p. 107.
[64] Que ce soient des immeubles par nature, par incorporation ou par destination cfr. à l'article 3.47, du nouveau Code civil.
[65]S. CARON et B. DELHAYE, « Renonciation unilatérale à usufruit : état de la question », *op.cit.*, p. 107

Si aucune description n'a été réalisée à l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien en bon état d'entretien et sans défaut ». [66]

En outre, lorsque les biens grevés d'usufruit ont fait l'objet d'une *aliénation qui a été permise*[67], une obligation de restitution persiste mais qui portera cependant, sauf exception sur la valeur des biens aliénés. Ainsi, lorsqu'il a été procédé à une telle aliénation par l'usufruitier, celui-ci devra resituer la valeur à laquelle les biens ont fait l'objet d'une estimation[68]. Cependant, si une telle estimation n'a pas eu lieu, l'obligation de restitution porte alors sur la valeur au moment de la constitution de l'usufruit. De plus, lorsqu'aucune description n'a été réalisée à l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier devra payer la somme la plus haute entre la valeur des biens à l'ouverture du droit ou leur valeur à la fin du droit. [69] Toutefois, lorsque l'usufruit porte sur une chose de genre, l'usufruitier se retrouve face à la possibilité d'en restituer une quantité égale de la même quantité.[70]

§2. L'accession et l'indemnisation

Tout au long de l'usufruit et dans les limites de son droit d'usage énoncées à l'article 3.143 alinéa premier[71], l'usufruitier est en droit de réaliser des modifications ainsi que des ouvrages et des plantations quant au bien grevé[72]. S'il effectue de tels travaux, il en devient propriétaire jusqu'à ce que son droit arrive à l'échéance et ce grâce au jeu de la superficie-conséquence[73]. Il sera donc en droit de procéder à leur enlèvement mais il pourra également les laisser subsister auquel cas leur sort sera réglé conformément à l'article 3.160 du nouveau Code civil.

A la fin de l'usufruit, le nu-propriétaire devient également le propriétaire des ouvrages et plantations que l'usufruitier aurait réalisés pendant la période de l'usufruit et ceci est possible via l'accession[74]. Sous l'ancien droit, l'article 599, deuxième alinéa, ne conférait pas à l'usufruitier le droit de percevoir une indemnité pour les améliorations et/ou les plus-values qu'il aurait apporté au bien[75]. Au fil du temps, la jurisprudence et la doctrine ont développé cependant cette

[66] Article 3.158 du nouveau Code civil.
[67] Voir infra, chapitre II, section 1, § 1er.
[68] Article 3.159, alinéa 1er du nouveau Code civil.
[69] Article 3. 159, al. 1er du nouveau Code civil.
[70] Article 3.159, al. 2 du nouveau Code civil.
[71] Article 3.143, alinéa 1er du nouveau Code civil : « (…) pour autant qu'il agisse de manière prudente et raisonnable et qu'il respecte la destination dudit bien »
[72] Article 3.143, alinéa 3 du nouveau Code civil.
[73] Article 3.182 du nouveau Code civil.
[74] G. DEGEEST, en M. DEGROOTE, « Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse en eerste commentaar », *T. Not.*, 2021/10, p. 920
[75] Article 599, alinéa 2 de l'ancien Code civil : « 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 » ; G. DEGEEST, en M. DEGROOTE, « Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse en eerste commentaar », *op.cit.*, p. 920.

possibilité en faisant application de la doctrine de l'enrichissement injustifié. Ainsi, il a été admis par exemple que l'usufruitier ait droit à une indemnisation s'il a réalisé des travaux de construction ou d'aménagements qui ne rentrent pas dans le cadre de la gestion normale de l'usufruitier.[76]

Avec la réforme, le législateur adopte la pratique établie par la jurisprudence et la doctrine et la codifie en son article 3.160. Cependant, le texte ajoute que le nu-propriétaire ne sera tenu au payement de cette indemnité que si trois conditions cumulatives seront respectées, à savoir : 1° l'usufruitier avait agi dans les limites de son droit, 2° que l'usufruitier n'était pas obligé[77] de les effectuer, 3° que le nu-propriétaire ait donné son accord[78],[79].

Deux conséquences s'imposent lorsque le droit d'indemnisation a été admis, lorsque ces conditions ont été réunies. Dans un premier temps, le nu-propriétaire, outre le fait qu'il est devenu propriétaire, il ne pourra plus réclamer l'enlèvement.[80] Cette condition a été admise afin de ne pas permettre au nu-propriétaire de tenter d'échapper à son obligation.[81] Dans un deuxième temps, l'usufruitier se verra reconnaître un droit de rétention sur ces ouvrages et plantations et ce jusqu'à ce que le nu-propriétaire se soit conformé à son obligation d'indemnisation[82].

Le texte ajoute que dans tous les autres cas, le nu-propriétaire acquiert à la fin de l'usufruit la propriété des ouvrages et plantations qui ont été accomplis par l'usufruitier et qui ont subsisté et ce sans indemnisation et sans préjudice de l'article 3.16, 4°.[83] Cette disposition s'applique donc sans préjudice du droit du nu-propriétaire d'agir en cessation ou en réparation en nature contre l'usufruitier ayant réalisé des ouvrages ou plantations excédant les limites de son droit lorsque le juge a prononcé la déchéance de l'usufruit.[84]

---

[76] Cass., 27 janvier 1887, *Pas.,* 1887, p. 56 ; P. LECOCQ, Manuel de droit des biens, t.1, 1ère éd. Bruxelles, Larcier, 2012, p. 290-291 ; V. SAGAERT, « Goederenrecht, » *in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Malines, Kluwer, 2014, p.408.

[77] Ça signifie que les travaux ont été effectués à la suite d'une concertation et qu'ils ne faisaient pas partie du devoir de gestion raisonnable et prudent du bien grevé par l'usufruitier. Voy. Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 301.

[78]D. VANDICK, « Droit d'usufruit » *in La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, (sous la coord. de P.-Y.ERNEUX et I. GERLO), Limal, Anthemis, 2021, p. 214.

[79] Cette troisième condition a été ajouté par le législateur afin d'éviter d'imposer au nu-propriétaire des frais contre son gré et pour stimuler le devoir de coopération entre l'usufruitier et le nu-propriétaire Voy. Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 301 ; D. VANDICK, « Droit d'usufruit », *op.cit.*, p. 214.

[80] Article 3.160, alinéa 1er, troisième phrase du nouveau Code civil.

[81] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 301

[82] Article 3.160, alinéa 1er, du nouveau Code civil.

[83] Article 3.160, alinéa 2 du nouveau Code civil.

[84]D. VANDICK, « Droit d'usufruit », *op.cit.*, p. 215.

§3 La conversion

L'article 3.161 du nouveau Code civil stipule que : « sans préjudice des dispositions spécifiques telles que celles contenues aux articles 745quater à 745sexies de l'ancien Code civil[85], l'usufruitier et le nu-propriétaire peuvent à tout moment demander au tribunal une conversion totale ou partielle de l'usufruit *légal*, soit en pleine propriété de biens grevés de l'usufruit, soit en une somme, soit à une rente indexée et garantie.

Ce mode d'extinction se présente comme un « remède à la mésentente des parties », formulation employée par Madame Isabelle Durant dans sa contribution intitulée : Le droit d'usufruit dans le Code de 2020. Cette dernière explique que ce choix a été posé dans une optique de *new look* par le législateur, qui voyait mal pourquoi une relation devait perdurer lorsqu'il apparaissait qu'en fait une mésentente planait quant à la gestion du bien.[86] Cependant ce remède a été prévu uniquement pour un seul mode de constitution d'usufruit qui est celui légal, laissant dès lors l'usufruit conventionnel de côté. D'autres auteurs, comme Jozef Fonteyn se sont posé la question même si le terme « légal » employé était erroné, en concluant à la suite d'une vérification du texte néerlandais (qui prévoyait également « het *wettelijke vruchgebruik* ») que c'est bel et bien l'usufruit légal qui a été surtout privilégié.[87] On s'aperçoit donc, que l'usufruit conventionnel ne connaitra quant à lui pas de remède en cas de dissension. Ce dernier ne pourra donc être converti que de la volonté commune des parties ou si un droit unilatéral de demander une telle conversion est octroyé en vertu d'une clause.[88]

En outre, il convient de rappeler qu'il s'agit d'un droit personnel et incessible, ce qui implique que seulement le titulaire peut l'exercer, à l'exclusion de toute autre personne y compris ses créanciers.[89]

In fine, notons que si la conversion est prononcée, celle-ci aura lieu conformément à l'article 745*sexies*[90] de l'ancien Code civil.[91]

[85] Respectivement 4.60 à 4.64 du nouveau Code civil.
[86] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p. 316.
[87] J. FONTEYN, « L'usufruit réformé », *Rév. not.*, 2021, p. 417.
[88] *Idem.*, p. 417.
[89] Article 3. 161, alinéa 2 du nouveau Code civil.
[90] Respectivement les articles 4.60, 4.61, §4 alinéa 1er, 4.63 et 4.64 §§1er, 3 4, 5 et 6 du nouveau Code civil.
[91] Article 3.161, alinéa 3 du nouveau Code civil.

Chapitre II. Les prérogatives des parties

Sous l'ancien code civil, les seuls droits dont traitaient les articles 582 à 599, appartenaient à l'usufruitier, les droits du nu-propriétaire étant limités aux seuls droits dont l'usufruitier ne disposait pas (ces droits portaient essentiellement sur le droit de disposer juridiquement du bien)[92]. Cette limitation si stricte trouvait sa justification dans l'obligation du nu-propriétaire de ne pas nuire aux droits de l'usufruitier[93]. Sous l'empire du droit actuel, dans une optique d'ailleurs plus équitable, le Titre 6 du nouveau livre 3 consacre quant à lui, un sous-titre 2 intitulé « droits des parties » qu'on va tenter d'analyser sous 3 angles tout au long de ce chapitre. On aura donc affaire en premier aux droits appartenant exclusivement à l'usufruitier (Section 1), ensuite il conviendra de s'attarder sur les droits exclusifs au nu-propriétaire (Section 2) et finalement aux droits dits communs (Section 3), droits que tant l'usufruitier que le nu-propriétaire seront en droit de les exercer.

Section 1. Les droits exclusifs de l'usufruitier

Les droits appartenant à l'usufruitier peuvent être analysés sous deux angles différents. Ainsi, on peut examiner d'une part les droits dont l'usufruitier dispose sur son droit même (Sous-section 1) et d'autre part on peut examiner les droits dont ce dernier dispose sur la chose grevée de l'usufruit (Sous-section 2).

Sous-section 1. Un droit sur son droit

§1er Un droit d'aliéner son droit

L'article 3.142, al. 1er du Nouveau code civil stipule que l'usufruitier est en droit de céder son droit d'usufruit tant à titre onéreux qu'à titre gratuit mais il peut également constituer un autre usufruit sur son droit d'usufruit. Cependant, trois remarques restent à être formulées : [94]

Premièrement, il faut garder à l'esprit l'adage latin *nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*[95] signifiant qu'on n'est pas en mesure de transférer plus de droits que l'on possède. [96]Dès lors, vu le caractère temporaire qu'on vient d'examiner (voy *supra*) l'usufruit prend fin

[92] A. DESPRET, A. DESPRET , « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés » *in Le droit des biens réformé*, (sous la dir. de N. BERNARD), 1ère éd., Bruxelles, Larcier, 2020, p. 121.
[93] *Idem.*, p.121.
[94] F. BOUSSA, *Droits réels d'usage controverses et réforme*, Limal, Anthemis, 2022, p. 138.
[95] G. BAUDRY-LACANTINERIE, *Précis de droit civil*, 8ème éd., t. 1er Paris, Librairie de la Société du Recueil, 1902, p. 839. « Le droit cédé né changera donc pas de nature entre les mains du cessionnaire ; il restera après la cession ce qu'il était avant, et notamment il s'éteindra par la mort du cédant » cité *in* DURANT I., « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 » *op. cit.*, p. 300.
[96]F. BOUSSA, *Droits réels d'usage controverses et réforme*, *op.cit.*, p. 138.

lorsque l'usufruitier d'origine, à savoir le cédant cesse d'exister ou lorsque le terme pour lequel l'usufruit d'origine a été constitué au profit du cédant atteint son terme. [97]

Deuxièmement, le principe de la cessibilité de l'usufruit connait des exceptions dont l'incessibilité lorsque l'usufruit revêt un caractère *intuitu personae.* [98]Tel est le cas, par exemple de l'usufruit légal des parents sur les biens des enfants mineurs (article 384 du Code civil) ou de la forme spécifique du droit d'habitation.[99]

Et finalement, lorsque l'usufruitier érige des constructions sur son droit d'usufruit, celui-ci deviendra propriétaire en vertu du droit de la superficie-conséquence[100]. Il ne pourra donc pas aliéner ces constructions sans aliéner en même temps son droit d'usufruit et inversement.[101] Cette solution trouve sa justification dans le caractère perpétuel du droit de propriété. En effet, s'il était possible de céder les ouvrages sans céder son droit d'usufruit, ça aboutirait à une situation où le cessionnaire se retrouverait en possession d'une propriété temporaire qui ne serait pas justifié par un droit de superficie, ou à tout le moins du droit de la superficie conséquence or cela contrevient au caractère perpétuel qu'on vient d'évoquer.[102]

En dehors de ces trois remarques, le droit de l'usufruitier connait en plus des limitations autres au pouvoir de disposition. Tel est le cas lorsque la cession de l'usufruit se confond avec celle de l'ensemble de ses droits successoraux, le cessionnaire pourra se faire écarter par les autres successibles par le biais du « retrait » organisé à l'article 841 de l'ancien Code civil[103] qui leur permettent d'obtenir l'exclusion du tiers par la restitution du prix de la cession.[104] De plus, lorsque l'usufruit porte lui-même sur un ensemble juridique des biens, considéré comme tel, le cédant ne pourra pas céder une ou plusieurs composantes dudit ensemble individuellement[105].

§2 Un droit d'hypothéquer ou de mettre en gage son droit d'usufruit

Selon la nature de l'objet sur lequel porte l'usufruit, l'usufruitier détient également un droit de mettre en gage (lorsqu'il s'agit d'un meuble) ou d'hypothéquer son bien (lorsqu'il s'agit d'un

[97] J.P. Charleroi, 30 mai 1995, *R.G.E.N*, 1995, p.334.
[98]F. BOUSSA, *Droits réels d'usage controverses et réforme, op.cit.,* p. 138.
[99] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 268.
[100] Article 3.182 du nouveau Code civil.
[101] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 268 ; F. BOUSSA, Droits réels d'usage controverses et réforme, *op.cit.*, p. 138.
[102]F. BOUSSA, *Droits réels d'usage controverses et réforme, op.cit.*, p. 138.
[103] Article 841 de l'ancien Code civil : « Toute personne, même parente du défunt, qui n'est pas successible, et à laquelle un cohéritier aurait cédé son droit à la succession, peut être écartée du partage soit par tous les autres cohéritiers, soit par un seul, en lui remboursant le prix de la cession ».
[104] D. VANDICK, « Droit d'usufruit », *op.cit.,* p. 198.
[105] Article 3.68, alinéa 2 du nouveau Code civil ; D. VANDICK, « Droit d'usufruit », *op.cit.,* p. 198.

immeuble)[106]. Ce droit rencontre toutefois la même limitation qu'on vient de retrouver dans le paragraphe précédent, lorsque l'usufruitier souhaite hypothéquer les immeubles dont il est devenu propriétaire en vertu de la superficie-conséquence.[107] Etant donné le caractère temporaire du droit de propriété que l'usufruitier acquiert sur ces biens, celui-ci ne pourra pas les hypothéquer sans pour autant hypothéquer le droit d'usufruit dont il est titulaire.[108] Cet ajout se rallie à la logique du principe de perpétuité de la propriété en évitant qu'un droit de propriété ne puisse être cédé sans pour autant être justifié par un droit sous-jacent.[109]

En cas contraire, cela se traduirait comme cela : si l'hypothèque devait être exécutée et que les constructions étaient vendues à un tiers, un partage de la propriété se produirait lorsque l'acheteur aurait la propriété (temporaire ?) sur les constructions sans être titulaire du droit d'usufruit sous-jacent sur lequel repose le droit de propriété.[110]

Sous-section 2. Un droit sur la chose

§1er Un droit d'usage du bien grevé

Le droit d'usage, est un droit essentiel à l'usufruitier et comprend à la fois l'accomplissement des actes matériels qui ne réduisent pas la valeur du bien et l'accomplissement des actes juridiques qui ne modifient pas le statut juridique du bien.[111]

En ce qui concerne l'usage matériel du bien grevé d'usufruit, l'article 3.143 du nouveau Code civil indique que l'usufruitier est en droit d'accomplir des actes matériels d'usage à l'égard du bien grevé. Comme c'était d'ailleurs le cas sous l'ancien Code civil[112], l'usufruitier doit respecter une double limitation dans l'exercice de son droit à savoir qu'il ne peut pas changer la destination dudit bien et qu'il doit agir d'une manière prudente et diligente.[113] Compte tenu de leur caractère important, ces deux obligations ont été reprises dans la définition même de l'usufruit.[114]

---

[106] Article 3.142, alinéa 1er du nouveau Code civil.
[107] Article 3.142, alinéa 2 du nouveau Code civil.
[108] L. BELLINCK en A. BROHEZ, *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht : Toelichting van het nieuwe regime, praktische gevolgen en gebruik bij coomerciële vastgoedtransacties*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2021, pp. 200-201.
[109] A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *op.cit.*, p. 123.
[110] L. BELLINCK en A. BROHEZ, *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht : Toelichting van het nieuwe regime, praktische gevolgen en gebruik bij coomerciële vastgoedtransacties, op.cit.*, p. 201. (traduction libre)
[111] G. DEGEEST, en M. DEGROOTE, « Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse en eerste commentaar », *T. Not.*, 2021/10, p. 870.
[112] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « L'usufruit, l'usage et l'habitation » *op.cit.*, pp. 144-145 ; S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « Usufruit, usage et habitation » *op. cit.*, pp. 90-91 ;
[113] Article 3.143, alinéa 1er, première phrase du nouveau Code civil.
[114] Article 3. 138, alinéa 1er du nouveau Code civil.

Sous réserve de ces deux restrictions, le droit d'usage comprend également la possibilité pour l'usufruitier d'apporter des modifications ainsi que de réaliser des ouvrages et plantations quant au bien grevé[115] ceux-ci n'étant en soi pas contraires à l'obligation de respecter la destination du bien par l'usufruitier. Le code ajoute toutefois que si ces dernières subsistent à la fin de l'usufruit, leur sort sera réglé par l'article 3.160 qui concerne l'accession et l'indemnisation.[116]

Puisque le respect de la destination des biens grevés par usufruit fait partie de l'essence même du droit d'usufruit et que les parties ne peuvent y déroger contractuellement[117], il est donc important de savoir comment cette destination des biens grevés est déterminée[118]. Selon le nouveau code civil la notion de destination du bien correspond à la destination qui a été donnée par le contrat ou qu'à défaut de contrat celle-ci peut être présumée selon la nature des biens et l'usage que le nu-propriétaire en faisait précédemment.[119] Donc, comme sous l'ancien code civil, l'idée c'est que l'usufruitier continue à user le bien grevé de la même nature et dans le même but dans lequel il était utilisé par le nu-propriétaire avant la création de l'usufruit[120] chose qui devrait garantir la reprise de l'usage antérieur fait par le nu-propriétaire une fois que le droit d'usufruit a pris fin. [121] Toutefois, comme le code l'indique lui-même, rien n'empêche le nu-propriétaire et l'usufruitier de convenir contractuellement la destination selon laquelle l'usufruitier pourra en faire l'usage.

§2 Un droit de conservation

Le droit de poser des actes de conservation est une prérogative qui s'inscrit dans un changement important de paradigme par rapport à l'ancien Code civil, changement marquant la rupture du dualisme relationnel en matière d'usufruit.[122] En réalité, les auteurs de la proposition de loi portant sur l'insertion du livre 3 dans le nouveau Code civil, ont tenté au travers cette prérogative, de rompre avec la conception classique en matière d'usufruit qui s'avérait d'ailleurs

[115] Article 3.143, alinéa 3 du nouveau Code civil.
[116] Voy *supra* §3, p. 12.
[117] Article 3.1 du nouveau code civil.
[118] G. DEGEEST, en M. DEGROOTE, « Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse en eerste commentaar » *op. cit.*, p. 873.
[119] Article 3.143, alinéa 1er, deuxième phrase du nouveau Code civil.
[120] N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op.cit*, 2017 p. 349 ; S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « Usufruit, usage et habitation » *op.cit.*, p. 91.
[121] G. DEGEEST, en M. DEGROOTE, « Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse en eerste commentaar », *op. cit.*, p. 873.
[122] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 261.

« économiquement dommageable » en ce sens que la perspective de l'usufruitier se limiterait au court terme tandis que celle du nu-propriétaire se limiterait au long terme.[123]

Dès lors, qu'il est devenu évident qu'il s'agit bien d'un droit dans l'intérêt des deux, alors que classiquement l'idée était de se dire qu'en cours de l'usufruit le nu-propriétaire ne pouvait rien faire de nature à troubler les droits de l'usufruitier d'user et de jouir du bien donné en usufruit, un réel devoir de coopération entre parties voit le jour[124].

Ainsi, le nu-propriétaire et l'usufruitier se voient attribuer des rôles complémentaires ou chacun doit exercer ses droits en respectant également les intérêts de l'autre[125]. Quant au sujet du devoir de coopération précité celui-ci se traduit par un principe général[126] inscrit à l'article 3.144 : « la conservation des biens grevés est de l'intérêt commun de l'usufruitier et du nu-propriétaire ».

Ce principe débouche sur la prochaine règle : « L'usufruitier ou, à défaut, le nu-propriétaire sont compétents pour accomplir les actes de conservation[127] et d'administration provisoires[128] ».[129] En d'autres termes, l'usufruitier peut agir dans un premier temps pour poser des actes de conservation ou d'administration provisoire mais s'il ne le fait pas, le nu-propriétaire pourra agir de manière subsidiaire afin de poser les actes nécessaires à conservation de la chose.

Toutefois, il est important de remarquer que selon le contenu de la règle et malgré le fait que la disposition a été reprise dans le cadre du sous-titre 2 relatif aux droits des parties, celle-ci semble correspondre également à une obligation du fait que chacune des parties a le droit de les poser et que chacune doit le faire lorsque c'est nécessaire.[130] Ces actes de conservation requièrent la plupart du temps des actions positives qui dépassent alors la simple faculté et ce spécialement dans le chef de l'usufruitier pour lequel il va y avoir une véritable obligation : celle de ne pas permettre que la chose arrive à se dégrader.[131] On peut à titre d'exemple : réclamer- au nom et pour le compte du propriétaire- les créances de celui-ci devenues exigibles, interrompre une

[123] *Idem.*, p. 261.
[124] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p.302.
[125] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 272.
[126] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p.302.
[127] Les actes visant à maintenir en état le patrimoine et sans en apporter une modification comme la réparation par exemple. *Voy. not.* N. BERNARD, *Précis de droit des biens, op.cit.*, p. 335 ; I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p.303.
[128] Les actes de gestion courante dudit patrimoine. Ces sont des actes de peu d'importance qui n'engage pas l'avenir et qui ne peuvent nuire au nu-propriétaire, ni sous la forme d'un engagement, ni sous la forme d'un appauvrissement. *Voy. not.* I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p.302.
[129] Article 3.144, alinéa 2 du nouveau Code civil.
[130] A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *op.cit.*, p. 133.
[131] N. BERNARD, « Le droit d'usufruit repensé et modernisé » *in Le droit des biens revisité : Après la réforme du 4 février 2020,* (sous la dir. de N. BERNARD et H. BENOIT), 2ème éd., Limal, Anthemis, 2021, p. 199 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens, op.cit.*, p. 336 ; A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *op.cit.*, p. 133.

usucapion, exiger du preneur qu'il accomplisse les travaux d'entretien ou encore, l'hypothèse prévue expressément par l'ancien Code civil[132] celle de dénoncer l'usurpation commise par un tiers.[133]

Toutefois, cette obligation se reflète davantage dans l'obligation découlant de l'article 3.158 qui requiert de l'usufruitier de restituer les biens dans le même état dans lequel elles ont été reçues à l'exception des dépréciations dues à l'usure normale, à la vétusté ou à un cas de force majeure, obligation qui ne saurait être respectée en elle-même lorsque l'usufruitier n'assume pas l'obligation de conservation de la chose.

In fine, l'article 3.144 consacre en son troisième alinéa, le cas particulier de l'usufruit qui porte sur des biens qui sont périssables ou qui sont sujets à une dépréciation rapide. En l'espèce, la disposition précitée confère à l'usufruitier au-delà de son pouvoir d'user et de jouir, un véritable pouvoir de disposition, comme les vendre mais soumet toutefois ce dernier à la condition de nécessité. Cette nécessité pourrait être justifiée par le fait que la chose est susceptible de périr à brève échéance[134], donc autant en profiter et ce choix a été posé par le législateur dans le souhait d'inscrire ce droit dans une perspective d'analyse économique[135]. Quant à l'objet de cet usufruit particulier, on peut songer à des aliments, voire à des biens non consomptibles comme des actions en bourse dans un marché se montrant extrêmement baissier par exemple.[136]Toutefois, le code indique qu'après avoir posé cet acte, la partie qui a accompli l'acte est tenue de notifier à l'autre sans délai[137].

Un garde-fou est malgré tout posé à ce pouvoir de disposition puisque l'usufruitier est tenu par la définition même encadrant ce droit dont il est titulaire[138], d'agir « de manière prudente et raisonnable ».[139]Ainsi, s'il néglige à cette obligation, les mêmes sanctions que celles prévues pour d'autres actes de disposition non autorisés posés par un usufruitier seront d'application dès lors que ce sera un cas semblable à la vente d'une chose appartenant à autrui.[140]

---

[132] Article 614 de l'ancien Code civil.
[133] N. BERNARD, *Précis de droit des biens, op.cit.,* p. 336
[134] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020, op.cit.,* p. 503 ; N. BERNARD, « Le droit d'usufruit repensé et modernisé » *op.cit.,* pp. 199-200.
[135] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 272.
[136], N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020, op. cit.,* p. 504.
[137] Article 3.144, alinéa 3, seconde phrase, du nouveau Code civil
[138]N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020, op. cit.,* p. 504.
[139] Article 3.138, al. 1er du nouveau Code civil.
[140] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.,* p.303.

§4. Un droit d'administration

Comme on vient de le voir précédemment, l'usufruitier est en droit de poser des actes d'administration provisoires mais est-ce que celui-ci pourrait également poser des actes d'administration qui ne revêtiraient pas ce caractère provisoire ? Absolument ![141] Ce droit est conféré à l'article 3.145, alinéa premier qui affirme que l'usufruitier est en droit de poser des actes d'administration[142] tout au long de son usufruit. C'est d'ailleurs une chose logique car comment en tirer les fruits civils autrement qu'en donnant un immeuble en bail par exemple. [143]

Il s'agit donc d'un pouvoir général d'administration qui est ainsi octroyé à l'usufruitier, la sous-catégorie des actes d'administration provisoires n'ayant d'autre but que d'associer le nu-propriétaire à cette tâche finalement.[144] Ainsi, on peut citer à titre d'exemple le fait d'occuper la maison, de procéder à des améliorations, de travailler le champ ou encore conclure des contrats qui portent le cas échéant sur les droits intellectuels grevés.[145]En outre, en vertu de ce pouvoir, l'usufruitier pourra accorder à des tiers des droits d'usage sur le bien grevé, ainsi que de les prolonger ou renouveler.[146]

Il est notable cependant, que cette prérogative a été elle-aussi impactée par la réforme mais toujours d'une manière positive j'ai envie de dire et ce du fait qu'elle tente d'établir un régime plus équilibré en la matière.[147] En l'espèce, la disposition s'est attardée à réglementer ce qu'adviendra du sort de *certains*[148] bénéficiaires du droit d'usage lorsque l'usufruitier cesse d'exister.[149] Ainsi, elle apparait comme une dérogation à l'ancien article 595, alinéa 2 qui quant à lui reflétait la règle « *nemo plus* » dont il résultait que la fin de l'usufruit mettrait un terme au bail. Selon cet article, le locataire pouvait encore achever la période de neuf ans en cours.[150] En pratique, cela pouvait toutefois signifier que le bail pouvait durer encore un jour ou au contraire presque neuf ans et ce compte tenu du stade d'avancement de la période de bail au moment de la fin de l'usufruit.[151] C'est pour cette raison que les auteurs ont considéré souhaitable d'y déroger

[141] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op. cit.*, p. 504.
[142] « Les actes d'administration sont des actes qui visent la mise en valeur du bien grevé de façon à le faire fructifier et à un tirer un profit périodique ». Définition donnée par i. durant *in* Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p. 304.
[143] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op. cit.*, p. 504.
[144] *Idem.*, p. 504.
[145] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p.304.
[146] Article 3.145, alinéa 2, première phrase du nouveau Code civil.
[147] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 275.
[148] Certains car pas tous les bénéficiaires seront protégés.
[149] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p.304.
[150] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 275.
[151]*Idem.*, p. 275.

en prévoyant expressément une durée de subsistance maximale de trois ans et c'est après la fin de l'usufruit.[152]

Il est à relever que la nouvelle disposition consacre un champ d'application qui est à la fois étendu et à la fois limité par rapport à l'ancienne disposition.[153]

Ceci résulte d'une part du fait qu'elle s'applique à chaque fois que l'usufruitier accorde à un droit d'usage[154] à un tiers à *titre onéreux* et ce indépendamment à la nature du bien, meuble ou immeuble, sur lequel le bail porte.[155]

D'autre part, le champ d'application matériel est limité à la seule cause d'extinction qui est la mort[156] (on parle du décès si personne physique et de la faillite/liquidation si personne morale) et ce en raison du fait que c'est la seule cause qui confère au droit d'usufruit ce caractère précaire et aléatoire.[157]Selon les travaux parlementaires c'est uniquement vis-à-vis de ce mode d'extinction que les tiers doivent pouvoir bénéficier de cette protection. Néanmoins, il ne faut pas perdre de vue, les protections prévues à l'article 3.17 à l'égard des tiers contre d'autres causes d'extinction du droit de l'usufruit qui doivent être combinées le cas échéant avec l'article 3.145 ou les principes affirmés par l'arrêt de la Cour de cassation du 22 janvier 2021 lorsqu'il s'agit d'un droit réel du moins.[158]

De plus, une deuxième limitation quant à ce champ réside dans le fait que seuls les tiers ayant reçu le droit d'usage à titre onéreux peuvent bénéficier de cette protection.[159] En sens contraire, lorsqu'il advient que le droit a été reçu à titre gratuit, le principe « *nemo plus* » sera de retour d'application et donc la fin de l'usufruit aura comme conséquence la fin du droit d'usage à titre gratuit.[160] Quant aux droits d'usage qui ne sont pas encore en cours d'exécution à la fin de l'usufruit le texte ajoute que ceux-ci ne reçoivent aucun effet.

---

[152] Article 3.145, alinéa 2, deuxième phrase du nouveau Code civil.
[153] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 275
[154] Elle s'applique donc non seulement en cas de bail, mais également lorsqu'il s'agit d'un autre droit d'usage réel ou personnel Voy Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 275.
[155] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 275.
[156] Article 3.145, alinéa 2, deuxième phrase du nouveau Code civil.
[157]Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 275.
[158] D. VANDICK, « Droit d'usufruit », *op.cit.*, p. 143.
[159] Article 3.145, alinéa 2, deuxième phrase du nouveau Code civil.
[160] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 275

§5. Un droit de jouissance des fruits

Au sein du nouveau Code civil, l'article 3.146 règlemente le droit de jouissance des fruits de l'usufruitier. Ce droit est loin d'être nouveau mais il s'écarte toutefois de la théorie unanimement admise qui affirmait : qu'outre la jouissance effective conférée par l'ancien article 582, l'usufruitier disposait également du droit à la pleine propriété des fruits générés par ce qui faisait l'objet de son droit.[161]

En outre, à l'article 3.42 du même code, la notion de fruit apparaît définie comme étant : « ce que ce bien génère, périodiquement, sans altération de sa substance, que ce soit spontanément ou à la suite de sa valorisation »[162]. On s'aperçoit donc que la nouvelle définition remplace les anciennes distinctions qui étaient opérées par l'ancien code civil à savoir les *fruits naturels* et les *fruits civils*[163]avec la distinction que le fruit soit *spontané* ou *à la suite de sa valorisation*[164]. Cependant, cette distinction n'opère pas d'énormes changements en pratique en raison du fait qu'elle emploie finalement plus ou moins le même critère qui est celui de l'obtention des fruits de la chose frugifère. Sous l'ancien régime, le caractère de fruit était donné en fonction du mode d'exploitation de la chose, ce qui faisait que l'exploitation indirecte donnait droits aux fruits naturels, tandis que l'exploitation directe donnait droit aux fruits civils.[165] On voit donc à l'heure actuelle, qu'on distingue les fruits qui ont été obtenus lors d'une valorisation (ou exploitation) et les fruits qui ont été obtenus spontanément (sans la nécessité d'une valorisation/exploitation de la chose.

En vertu de l'article 3.146 du nouveau Code civil, l'usufruitier aura droit à « tous les fruits du bien grevé qui ont été séparés ou qui sont devenues exigibles pendant l'usufruit ; il en va de même pour les fruits qui n'étaient pas encore séparés du bien ou exigibles à l'ouverture de l'usufruit. » Inversement, « les fruits qui n'étaient pas encore séparés du bien ou exigibles à la fin de l'usufruit reviennent au nu-propriétaire ».[166] Par-là, la disposition de 2020 s'inscrit dans la continuité de celle du 1804, mais en l'espèce, le critère de la séparation pour l'acquisition des

[161]S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « L'usufruit, l'usage et l'habitation », *op.cit.,* p. 110 ; S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », *op.cit.,* p. 76.
[162] Article 3.42, alinéa premier du nouveau Code civil.
[163] « Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels. Les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on obtient par la culture » (Article 583, ancien Code civil) ; « Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes. Les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils. » (Article 584, ancien Code civil).
[164] Notons toutefois qu'une troisième catégorie existait également à côté des fruits naturels et fruits civils qui était celle des *fruits industriels*, mais son abandon est encore moins surprenant car même avant la réforme les auteurs modernes s'accordaient à dire que ces derniers n'étaient qu'une subdivision inutile de celle des fruits naturels et que de toute façon ces fruits n'étaient pas les fruits d'une industrie, au sens habituel de ce mot, ces derniers devant être considérés comme les des fruits civils. Voy D. CLAEYS, *Usufruit et nue-propriété. Principes et actualités*, *op.cit.*, p. 194.
[165] D. CLAEYS, *Usufruit et nue-propriété. Principes et actualités*, *op.cit.*, p. 195.
[166] Article 3.146, alinéa 1er, dernière phrase du nouveau Code civil.

fruits reçoit ici une consécration explicite alors qu'auparavant il fallait le déduire des articles 585 et 586.[167] Autrement dit, il suffit que la chose soit détachée du bien pour entrer dans le patrimoine de l'usufruitier, malgré le fait que ce dernier n'a exercé aucune emprise dessus.[168]

En outre, le professeur Nicolas Bernard constate notamment un élargissement du champ d'application matériel de la règle. Cantonnée anciennement aux seuls fruits naturels et industriels[169], aujourd'hui la règle vaut, dès lors que la disposition n'énonce aucune restriction, pour tous les types de fruits générés par la chose.

La nouvelle disposition ouvre en outre une voie de dédommagement à laquelle l'ancien Code répondait négativement[170] Entre autres, lorsque l'usufruitier doit restituer la chose au nu-propriétaire avec les fruits qui n'ont pas encore été détachés, ce premier pourra exiger à charge de l'autre d'une indemnisation lorsque ces derniers ont entrainé de débours.[171] Ce droit a été consacré à l'article 3.146 en son dernier alinéa et trouve son fondement sur la théorie de l'enrichissement injustifié.

§6. Un droit de jouissance des produits

Le nouveau Code civil définit les produits comme étant « ce que rapporte le bien, mais qui en diminue la substance, immédiatement ou progressivement »[172].

A la différence des fruits, l'usufruitier n'a pas en règle la jouissance des produits que le bien génère[173], ceux-ci appartenant en principe au nu-propriétaire. Dès lors, mise à part le fait qu'elle a été codifiée, cette règle n'apporte rien de particulier par rapport à l'ancien régime, celle-ci faisant consensus parmi les auteurs de la doctrine et par la jurisprudence[174]. Connus pour le fait qu'ils entament la valeur du capital du bien grevé, c'est ce qui justifie en fait qu'ils ne reviennent pas à l'usufruitier. Le pouvoir de prélever des produits fait partie en réalité du droit de disposer de la chose et ce droit n'appartient pas en principe à l'usufruitier[175].

Cependant, la règle énoncée rencontre une exception. L'usufruitier sera en droit de percevoir les produits, alors même qu'ils entament le capital du bien grevé « si ceux-ci résultent d'une

[167] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op.cit.,* p. 507.
[168] *Idem.,* p.57
[169] Article 585 de l'ancien Code civil.
[170] Article 585, alinéa 2 de l'ancien Code civil : « sans récompense de part ni d'autre des labours et des semences » cité in N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op.cit.,* p. 508.
[171] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op.cit.,* p. 508
[172] Article 3.42, alinéa 2 du nouveau Code civil.
[173] Article 3.147, alinéa 1er du nouveau Code civil.
[174] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », *op.cit.*, p. 78 ; S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « L'usufruit, l'usage et l'habitation », *op.cit.,* p. 110 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op.cit.,* p. 334.
[175] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.,* p.305.

exploitation que l'usufruitier continue de la même manière et dans la même mesure que celle entamée par le propriétaire avant l'ouverture de l'usufruit ».[176] A nouveau, cette exception n'est pas nouvelle. Anciennement considérés comme étant des produits aménagés en fruits, il était admis à l'usufruitier de les recueillir lorsqu'il respectait le mode d'exploitation qui a été mis en place par le propriétaire lui-même de la chose usufructuaire et ce avant l'ouverture de l'usufruit.[177]

On remarque donc que le Code de 2020 s'inscrit dans une continuité qui est doublement de mise avec celui de 1804[178], la règle et l'exception étant intégralement reprises. Notons toutefois que le concept de produits aménagés en fruits qui était autrefois appréhendé au moyen des exemples, acquiert ici une consécration théorique *in se*, l'appellation même n'étant pas reproduite comme telle par la disposition.[179]

Cependant, le Code civil de 2020 n'a pas pour autant abandonné toute approche empirique, puisqu'il fait suivre cette définition générique à l'aide d'une double illustration, rattachée d'une part aux arbres (« Si à son ouverture, l'usufruit porte sur des arbres, l'usufruitier peut les mettre en coupes réglées de la même manière et dans la même mesure que le propriétaire les avait mises en coupes réglées avant l'ouverture de l'usufruit »[180]) et de l'autre part aux mines et carrières (« L'usufruitier peut aussi, de la même manière et dans la même mesure que le propriétaire, exploiter les mines et les carrières sur lesquelles porte son droit et qui sont déjà mises en exploitation à l'ouverture de l'usufruit, en se conformant le cas échéant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière »[181]).[182] Dans les deux cas, l'idée est bien la même : l'usufruitier sera en droit d'acquérir les produits si celui-ci ne fait que continuer l'utilisation qui était faite par le nu-propriétaire avant l'ouverture de l'usufruit.[183]

§7. Un droit de disposition

Comme on a pu bien le voir jusqu'ici, la règle commande qu'à la fin de l'usufruit, le bien qui a constitué l'objet de l'usufruit retourne chez le nu-propriétaire. Ceci implique donc que l'usufruitier peut librement jouir et user de la chose sans pour autant en disposer car l'autorisant

[176] Article 3.147, alinéa 1er du nouveau Code civil ; Voy not. I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p.305.
[177] S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ « L'usufruit, l'usage et l'habitation », *op.cit.*, p. 112 ; S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », *op.cit.*, p. 78 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op.cit.*, p. 334.
[178] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op.cit.*, p. 508
[179] *Ibid.*, p.509.
[180] Article 3.147, alinéa 2 du nouveau Code civil.
[181] Article 3.147, alinéa 3 du nouveau Code civil.
[182] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op.cit.*, p. 509.
[183] *Ibid.*, p. 509.

serait contraire à l'obligation fondamentale de restitution pesant sur l'usufruitier à la fin de son droit[184]. De plus, en raison du caractère impératif de cette règle qui ressort de l'article 3.1[185], les parties ne pourront pas la déroger en prévoyant autrement.

Cependant, comme toute bonne règle, elle connait également des exceptions qu'on va analyser dans le cadre de ce paragraphe. Notons toutefois, que ces exceptions que l'on va passer en révision ne doivent pas être confondues avec d'une part l'hypothèse de l'aliénation de son droit d'usufruit par l'usufruitier, (lequel est bien cessible comme on a pu le voir[186]) et l'hypothèse du droit de constituer un gage ou une hypothèque sur ce droit (également possible[187]). [188]Autrement dit, ces exceptions ne concernent pas le droit de l'usufruitier de disposer de son *droit*, mais elles s'attardent sur le droit de l'usufruitier de disposer de la *chose*.

Sous l'empire de l'ancien droit, la seule exception que cette règle connaissait était inscrite à l'article 587 qui disposait que « Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans le consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a droit de s'en servir, mais à la charge d'en rendre en pareille quantité et valeur, ou leur estimation au moment de leur restitution, à la fin de l'usufruit. » Cette disposition était le siège du quasi-usufruit, qui quant à lui ne pouvait sortir ses effets qu'à l'égard des biens consomptibles.[189] En effet, celle-ci octroyait à l'usufruitier un droit d'aliéner ou consommer les biens consomptibles qui grevaient l'usufruit, à charge de restituer à la fin du droit d'usufruit, des biens de même valeur, qualité ou quantité ou leur valeur estimée.[190]

A présent, loin de s'en tenir au cas de figure du quasi-usufruit, le législateur a voulu l'élargir, en accordant à l'usufruitier un pareil droit de disposition en dehors des limites de ses prérogatives[191] dans deux autres hypothèses. Notons toutefois que cette terminologie de quasi-usufruit n'a pas été retenue par le nouveau code, car le législateur a voulu la supprimer afin d'affirmer la présence d'un véritable usufruit et non pas d'un droit de quasi-propriété[192].[193] Ce

[184] Article 3.138, alinéa 1er du nouveau Code civil.
[185] « Les parties peuvent déroger aux dispositions du présent Livre, sauf s'il s'agit de définitions ou si la loi en dispose autrement »
[186] Voy *supra.* Chapitre II, Section 1, Sous-section 1, §1er.
[187] Voy *supra*. Chapitre II, Section 1, Sous-section 1, §2.
[188] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.,* p.306.
[189] S. CARON et B. DELHAYE, « La fin du quasi-usufruit ? Le droit fonctionnel de l'usufruitier » *in La transmission patrimoniale à l'aune des clauses d'indisponibilité*, Limal, Anthemis, 2022, p.51.
[190]*Idem.,* p. 51.
[191] N. BERNARD, « Le droit d'usufruit repensé et modernisé », *op. cit.*, p. 207 ; N. BERNARD, Le droit des biens : Après la réforme de 2020, *op.cit.,* p. 510.
[192] Dès lors que l'usufruitier était en droit de vendre le bien consomptible, chose qui relevait d'ailleurs de l'abusus juridique qui était réservé au nu-propriétaire, le quasi-usufruit pouvait être vu comme une variante du droit de la propriété, comme une quasi-propriété Voy not. N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020, op.cit.,* p. 510.
[193] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles,

faisant, cela a comme implication principale le fait que le nu-propriétaire conserve également son droit de nue-propriété, ce qui est d'ailleurs aussi un moyen de protection conféré au nu-propriétaire dans le cas où une déclaration de faillite sera faite à l'égard de l'usufruiter par exemple.[194]

Revenons à nos exceptions, l'article 3.148 du nouveau Code admet un droit de disposer du bien grevé en dehors des limites de ses prérogatives dans 3 hypothèses. Tout d'abord l'usufruitier se verra reconnu un *jus abutendi* lorsqu'une disposition légale particulière l'y autorise. Ensuite, il sera également autorisé à poser des actes de disposition si « cela correspond à la destination des biens qui existait déjà au moment de la constitution de l'usufruit ou qui est stipulée contractuellement entre les parties et que cela s'inscrit dans le cadre de son obligation d'administration prudente et raisonnable ». Finalement, il pourra y procéder lorsque l'usufruit concerne des biens consomptibles ou le quasi-usufruit comme on la dénommait anciennement.

L'article poursuit en ajoutant à l'alinéa 2 que l'article 3.159 trouve à s'appliquer dans les 3 cas exceptionnels précités. Ce dernier intitulé comme « Obligation de restitution après aliénation permise » précise que la restitution sera rapportée sur la valeur dont le mode de la détermination découlera de l'existence de l'estimation faite au moment de l'aliénation ou le cas échéant au moment de la constitution de l'usufruit.[195] Par conséquent, l'usufruitier n'échappera pas à son obligation de restitution, cette obligation sera rapportée sur la valeur des biens dont il a disposé.

§7. Un potentiel droit d'indemnisation

A la fin de l'usufruit, l'usufruitier peut se voir reconnaitre un droit d'indemnisation sous certaines conditions. A ce sujet, on renvoie à la page 12, au §2, visant l'accession et l'indemnisation.

Section 2. Les droits exclusifs du nu-propriétaire

§1. Un droit de surveillance et de contrôle

On voit avec l'avènement de la réforme une véritable rupture avec la conception ancienne attribuant au nu-propriétaire un rôle passif pendant le temps que l'usufruitier exerçait son droit. Celui-ci se voit attribué un véritable droit de surveillance et de contrôlé qui peut s'exercer de plusieurs manières. Le droit de surveillance se manifeste dès les premiers jours de la constitution

Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 284.

[194] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 284.

[195] Article 3.159, alinéa 1er du nouveau Code civil.

de l'usufruit notamment avec le droit de visiter les lieux dont on vous invite à prendre connaissance plus en détail au paragraphe suivant ou encore au travers de l'obligation de l'assurance[196] pesant sur l'usufruitier. (Voir *infra)* Le nu-propriétaire sera en droit de demander comme preuve la police d'assurance.[197] Ce droit sera également exercé à l'égard des biens qu'il a autorisé à être aliénés par l'usufruitier de manière qu'il pourra exiger un compte rendu des biens ayant quitté le patrimoine ou qui ont été remplacés.[198] Un droit similaire est octroyé également lorsque l'usufruit porte sur des biens périssables ou sujets à une dépréciation rapide nécessitant des actes de disposition[199]. Dès lors que ce droit est devenu commun, le droit de surveillance a suivi le même sort. Lorsqu'un tel acte a été accompli par l'usufruitier celui-ci devra notifier au nu-propriétaire et vice versa.

Le droit de contrôle s'exerce vis-à-vis de la légalité des actes accomplis par l'usufruitier. En cas de constatation d'une action illégale, le nu-propriétaire peut saisir le tribunal pour obtenir la réparation.[200] Si l'usufruitier manifestement en-deçà de ses obligations, le tribunal pourra même prononcer la déchéance du droit d'usufruit conformément à l'article 3.16, 4° du nouveau Code civil[201]. (*Voy infra* Section 3, Sous-section 2, §1er, B)

§2. Un droit de visite

En vue de permettre au nu-propriétaire de s'assurer du respect de ses obligations par l'usufruitier[202], le nouveau code consacre en son article 3.139 une nouvelle prérogative dans le chef de nu-propriétaire qui est celle de visiter le bien immeuble grevé de l'usufruit une fois par an. Comme tout droit, ce droit doit être exercé de manière à ne pas constituer un *abus de droit*[203] raison pour laquelle les auteurs ont ajouté que le nu-propriétaire doit convenir en premier lieu les modalités d'exercice de ce droit avec l'usufruitier.[204]

---

[196]C. ROUSSIEAU, « Le décloisonnement des rapports entre usufruitier et nu-propriétaire à la suite de la réforme de droits des biens et son incidence sur la pratique notariale » *in Tapas du droit notarial 2020-2021*, 6ème éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 263.

[197] Article 3.151 alinéa 1er, dernière phrase du nouveau Code civil.

[198] C. ROUSSIEAU, « Le décloisonnement des rapports entre usufruitier et nu-propriétaire à la suite de la réforme de droits des biens et son incidence sur la pratique notariale » *op.cit.*, p. 263.

[199] Article 3.144, alinéa 3 du nouveau Code civil.

[200] C. DE WULF , « Inleiding tot the nieuwe goederenrecht », *in Tijdschrift voor notarissen,*, Brugge, die Keure, 2020, p. 753.

[201] *Idem.*, p.753.

[202] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 285.

[203] Article 1.10 du nouveau code civil :« Commet un abus de droit celui qui l'exerce d'une manière qui dépasse manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances ».

[204] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 285.

La question qui peut se poser est de savoir si ce droit pourrait être exercé à d'autres fins, comme de permettre au nu-propriétaire de faire visiter le bien avec un potentiel candidat-acquéreur en vue de le vendre.[205] En effet, comme on vient de voir, alors que l'usufruitier conserve les prérogatives de droit d'usage et de jouissance et le nu-propriétaire le droit de disposer, à tout le moins juridiquement, il serait logique qu'il puisse aliéner son droit de nue-propriété s'il le souhaite, raison pour laquelle il serait absolument nécessaire de faire visiter le bien en question.[206]

Ainsi, dans le cadre de la revue intitulée l'examen des jurisprudences[207] réalisé par Madame Pascale Lecocq, celle-ci relève que par une décision rendue le 14 avril 2014 par le tribunal civil de la Flandre occidentale, ce dernier reconnait, un droit pour le nu-propriétaire de faire visiter par des candidats acheteurs le bien mis en location par l'usufruitier mais qu'il doit à cet égard agir de manière raisonnable.[208]

Section 3. Les droits communs aux deux

Sous- section 1. Actes de conservation

Comme on vient de voir, [209] avec l'avènement de la réforme le nu-propriétaire se voit investi d'un droit complémentaire de poser des actes de conservation à côté de l'usufruitier. Inconcevable pendant l'ancien régime, le nu-propriétaire étant tenu avant tout d'une obligation de *non-facere,* la réforme transforme cette prérogative dans un droit commun considérant qu'il est de l'intérêt conjoint des parties de veiller à la conservation du bien.

Sous-section 2. Un droit d'action en justice

A titre de droit commun, l'article 3.152, consacre un droit d'agir en justice pour chacune des parties en vue de faire respecter son propre droit, mais également celui de l'autre protagoniste si celui-ci adopte un comportement passif[210]. Lorsque, la deuxième situation se présente, la disposition énonce une obligation qui commande que la personne qui intente ce type d'action soit alors tenue d'appeler immédiatement l'autre en intervention.

Le fait que cette disposition soit inscrite au rang des obligations n'est pas au hasard car il s'agit à nouveau d'une disposition à double casquette. On peut considérer l'action en justice

[205] A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *op.cit.,* p. 136.
[206] *Idem.,* p.136.
[207] P. LECOCQ e.a., "Examen de jurisprudence (2000 à 2020). Les biens - Troisième partie Les droits réels d'usage : servitude, usufruit, emphytéose et superficie", *Rev.Cri*. 2022, n°. 4, p. 957-958.
[208] Civ. Flandre occidentale, 14 avril 2020, *R.G.A.R.,* 2020, liv.10, pp. 575-577.
[209] Chapitre II, Section 1, Sous-section 2, §2, du même travail.
[210] V. DÉFRAITEUR, « L'Usufruit « version 2020 » en 20 questions » *in Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme* (sous la dir. de bernard n. et défraiteur v., 1ère éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 273.

comme étant tant un droit qu'une obligation selon le cas. A mon estime il s'agit avant tout d'un droit car il est ouvert à chacun d'entre eux et ce n'est que s'ils intentent une action pour défendre le droit de l'autre que ça devient une obligation. Cette dernière devrait s'intituler : « obligation d'appel en intervention » comme le professeur Nicolas Bernard la qualifie aussi dans ses ouvrages en considérant également que l'expression choisie par le législateur « Droit d'action en justice » semble à la fois « insuffisamment précise et surtout, peu adaptée au Sous-titre 3 (du Titre 6 du nouveau Code civil) dédié non pas aux droits mais aux obligations des parties. »[211]

Sous l'ancien régime, plusieurs types d'action ont été identifiés par divers auteurs, raison pour laquelle on prendra le temps de s'attarder dessus. Ceux-ci distinguaient les actions réservées à l'usufruitier de celles du nu-propriétaire ce qui pourrait nous paraitre dans un premier temps plus nécessaire de le faire parce qu'en lisant la disposition, cela nous fait penser qu'il s'agit des actions communes. Notons toutefois qu'il y a toujours lieu de distinguer d'une part les *actions dont dispose l'usufruitier à l'égard du nu-propriétaire et vice versa* et les *actions de l'usufruitier et du nu-propriétaire à l'égard des tiers.*

§1er Actions dont dispose l'usufruitier à l'encontre du nu-propriétaire et vice versa

A. Les actions propres à l'usufruitier

Une des premières actions envisageables dans le chef de l'usufruitier c'est l'action en délivrance[212] qui s'exerce contre le nu-propriétaire refusant d'obtempérer à son obligation de délivrer la chose (Voir infra) alors que toutes les formalités pour entrer en possession ont été respectées[213]. Selon le mode de constitution de l'usufruit cette action peut être personnelle ou réelle. Lorsque l'usufruit a été constitué par contrat, on considère que l'action revêt un caractère personnel. Rappelons que la distinction est importante en pratique, car lorsque l'usufruit a été constitué par usucapion, alors l'action aura un caractère réel et peut s'avérer plus difficile d'un point de vue probatoire étant donné qu'elle exige l'établissement de l'existence et de la titularité de son droit réel, tandis que pour celle personnelle on s'adosse directement sur le contrat[214].

---

[211] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op.cit.*, p. 533 ; N. BERNARD, « Le droit d'usufruit repensé et modernisé », *op.cit.*, p. 229.
[212] J. HANSENNE, Les Biens- Précis, t. II., Liège, éd. Collection Scientifique de la Faculté de Droit, 1996, p. 1043 ; H. DE PAGE et R. DEKKERS, Traité élémentaire de droit civil belge, t. VI, p. 187 ; S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., p. 183.
[213] A savoir l'obligation de procéder à la description de la chose usufructuaire. Anciennement, il s'ajoutait également l'obligation de fournir une caution mais cette obligation n'est plus d'actualité donc on s'en tient uniquement à la première.
[214] N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op.cit.*, p. 331.

Cette action pourra être intentée contre le nu-propriétaire pour entrer en possession de la chose usufructuaire mais ce droit s'exerce sous réserve d'un terme ou d'une condition suspensive dans l'acte constitutif.[215] Notons toutefois qu'il existe un tas de cas où cette action peut se révéler inutile car l'usufruitier se retrouve déjà en possession de l'objet de son droit comme il en est « en cas d'usucapion du droit d'usufruit, d'aliénation de la seule nue-propriété, de réalisation d'une clause d'accroissement ou de legs universel de l'usufruit en absence d'héritiers réservataires »[216] Il convient d'ajouter à ces cas de figure le cas de l'accroissement légal qui a été fraichement ajouté par le Code de 2020 comme on a pu le voir.

Anciennement le nu-propriétaire aurait pu opposer une exception dilatoire à cette action, non pas en raison du non-respect de l'obligation de description des biens[217], mais en raison du fait de ne pas avoir obéi à l'obligation de fournir une caution.[218] Actuellement, cette obligation n'étant plus d'actualité, sauf stipulation contraire dans l'acte constitutif, le nu-propriétaire ne pourra que respecter son obligation de délivrer la chose.

Une deuxième action que l'usufruitier pourra intenter à l'égard du nu-propriétaire aura pour but d'exiger l'exécution forcée de l'obligation de procéder aux grosses réparations ou du moins à rembourser les avances que ce dernier aurait faites pour ces réparations. Ce droit n'existant pas sous l'ancien code, on a décidé de réserver une sous-section entière à ce sujet dont on vous invite à la consulter pour en savoir plus.[219]

B. Les actions propres au nu-propriétaire

Sous l'ancien Code civil, le nu-propriétaire était en droit de former toutes les actions intéressant la nue-propriété et ce sans devoir mettre l'usufruitier à la cause[220]. Cependant, ce dernier, nous dit l'article 614 du code précité était tenu de dénoncer au nu-propriétaire quelconque usurpation ou atteinte portée aux droits du nu-propriétaire par un tiers, faute de quoi il serait responsable de tout dommage occasionné comme s'il avait été lui-même le responsable. On voit que cette chose n'a pas changé à l'heure actuelle car il ressort de la lecture de l'article 3.152 que le nu-propriétaire demeure obligé de mettre l'usufruitier à la cause seulement quand il s'agit du droit de l'usufruit et non pas de son propre droit. Quant à l'obligation de l'usufruitier de dénoncer tout atteinte d'un tiers à la chose grevée d'usufruit alors que le nouveau code n'en parle pas on

[215] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., p. 183.
[216] *Idem.*, p. 183.
[217] Anciennement l'obligation de faire dresser état et inventaire.
[218] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., p. 183.
[219] Voir infra Sous-section 3 de cette section même.
[220] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., p. 183.

estime qu'il est logique qu'elle reste malgré tout d'actualité car l'usufruitier est tenu de restituer le bien dans l'état dans lequel il a été reçu.

On distingue ici d'une part les actions pouvant être introduites à l'encontre de l'usufruitier et les actions pouvant être introduites à l'encontre des tiers d'autre part. On identifie ici 3 actions dont dispose le nu propriétaire à l'égard de l'usufruitier.

Une première action dont dispose le nu-propriétaire à l'encontre de l'usufruitier, c'est l'action en déchéance. Cette action prescrite à l'article 3.16, 4° du nouveau Code civil[221] s'avère comme étant une véritable peine civile parce qu'elle vise à sanctionner la défaillance de l'usufruitier résultant d'un abus manifeste d'usage ou de jouissance. Cet abus peut découler soit du fait d'avoir occasionné des « dommages au bien » soit du fait qu'il « diminue manifestement la valeur par un défaut d'entretien »[222]. On remarque donc que la nouvelle disposition reprend les enseignements que la jurisprudence et la doctrine émettaient à cet égard. Ainsi, anciennement, vu qu'il s'agissait d'une sanction très lourde, les juridictions demandaient pour pouvoir emporter l'échéance, un certain degré de gravité ; il fallait que le manquement soit de nature à entamer la substance même du bien.[223]

A ce sujet un tribunal avait jugé certains manquements qu'une usufruitière avait commis à l'égard de son obligation d'entretien (ne pas avoir décapé les murs, ne pas avoir procédé à un nettoyage général, ne pas avoir remplacé le mobilier de cuisine, ne pas avoir démoussé les toitures etc.) constituaient certes des défaillances mais qu'elles n'étaient pas suffisamment importantes afin d'entamer la substance même et valoir ainsi la déchéance.[224] En d'autres termes le non-exercice du droit ne saurait pas justifier la déchéance, sauf si cette passivité occasionne une détérioration du bien[225]. Cependant, le départ du bien peut entraîner la déchéance s'il est jugé définitif[226].

Aujourd'hui, cette exigence se reflète à l'aide du concept de l'abus manifeste ce qui veut dire qu'a contrario tout abus n'est pas nécessairement une cause de déchéance. Il faut absolument que cet abus soit manifeste pour que l'action soit justifiée.

---

[221] Successeur de l'article 618 de l'ancien Code civil.
[222] Aussi dit l'avoir laissé dépérir pour faute s'entretien
[223] N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op.cit.*, p. 356.
[224] Liège, 4 octobre 2000, *R.G.D.C.*, 2004, p.26 note B. VANBRABANT cité *in* N. BERNARD, *Précis de droit des* biens, *op.cit.*, pp. 355-356
[225] *Idem.*, p.356.
[226] Mons, 1er mars 2004, *J.L.M.B.*,2006, p.694 note M. DESMARÉ cité *in* N. BERNARD, *Précis de droit des bien*s, *op.cit.*, p. 356.

Une deuxième action que le nu-propriétaire est en droit d'entreprendre et qu'on vient de voir déjà c'est l'action permettant d'obtenir l'exécution forcée de l'usufruitier à réaliser les réparations nécessaires.

Enfin, une troisième action dont dispose le nu-propriétaire pourra avoir lieu à l'extinction de l'usufruit. Il s'agit d'une action personnelle en restitution de la chose usufructuaire, le nu-propriétaire pouvant agir non seulement à l'égard de l'usufruitier mais également à l'égard des héritiers de ce dernier.[227]

§2. Actions dont dispose l'usufruitier et le nu-propriétaire à l'égard des tiers

Le nouveau Code met enfin un terme à beaucoup des controverses qui faisaient surface sous l'ancien régime notamment dans le domaine de la défense des droits en justice de nos deux protagonistes. Alors que l'ancien droit reconnaissait d'ores et déjà un droit à l'usufruitier d'exercer toutes les actions réelles appartenant au nu-propriétaire en justice, une controverse demeurait présente quant au droit de l'usufruitier d'exercer en son nom propre et dans le cadre de sa jouissance les actions personnelles de ce premier.[228]

Ainsi, les actions personnelles comme l'action paulienne, l'action en résolution, l'action en nullité, l'action en rescision pour cause de lésion ou encore en réméré ayant pour objet de faire revenir les biens qui ont été sortis du patrimoine du nu-propriétaire étaient au cœur des débats.[229] A ce sujet, la doctrine s'accordait de manière unanime sur le fait que l'usufruitier ne pouvait pas intenter une action en nullité, en rescision et en réméré mais des réserves étaient admises en revanche quant à l'action paulienne et de l'action en résolution où certains estimaient qu'elles pouvaient être introduites par l'usufruitier tandis que d'autre refusaient catégoriquement, en tout cas si ces actions étaient introduites au nom de l'usufruitier.[230] De plus, d'aucuns admettaient à ce dernier qu'il agisse au nom du nu-propriétaire que ce soit dans le cadre d'une gestion d'affaire ou par le biais de l'action oblique.[231]

Et c'est finalement à cette controverse qu'il est mis fin. En effet, comme on vient de voir, l'article 3.152 admet à chacun d'eux d'agir tant pour défendre leur droit que pour défendre le droit de l'autre mais ce à condition d'appeler sans retard l'autre partie en intervention. Ceci résulte également de la lecture des travaux parlementaires qui indiquent à cet égard, que ces actions ne

[227] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., p. 183
[228] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., p. 184
[229] *Idem.*, p.184.
[230] *Idem.*, p.185.
[231] *Idem.*, p. 185.

tendent pas uniquement à faire reconnaitre ou maintenir le droit réel sur la chose, mais elles visent aussi à mettre fin aux prétentions de tiers ou à valoriser le droit réel.[232]

On constate donc, avec l'avènement de ce régime qu'à l'égard des tiers, le peu d'actions qui étaient propres sont devenues communes de sorte que chacun d'entre eux pourra agir à leur encontre afin de défendre leur bien pour lequel ils ont finalement un intérêt commun.

Quant aux actions réelles, on l'a dit et on le redit. Celles-ci sont unanimement admises comme étant communes et le nouveau Code ne fait que l'admettre. On admet donc tant à l'usufruitier qu'au nu-propriétaire d'entreprendre toute action en revendication[233], au possessoire[234], en bornage[235], en partage en cas d'indivision de la propriété mais également les actions confessoires[236] ou négatoires[237] de droits réels, telles les servitudes.[238] Rappelons que tant l'action au possessoire que l'action en revendication peuvent être exercées tant à l'égard des tiers tant contre eux-mêmes comme on vient de le voir.

Sous-section 3. Un droit d'exiger l'exécution forcée d'une obligation

Traditionnellement, sous l'empire de l'ancien Code civil, la jurisprudence et la doctrine s'accordaient sur le fait qu'en cours de l'usufruit l'usufruitier ne disposait pas d'un droit d'action afin de contraindre le nu-propriétaire à effectuer les grosses réparations ou du moins à rembourser l'avance qu'aurait fait l'usufruitier pour ces réparations.[239]

Son droit d'action en justice ne s'ouvrirait, selon cette thèse, qu'une fois que l'usufruit atteint la fin, chose qui s'avérait un peu illogique, car l'usufruit étant régulièrement viager, son droit d'action n'est pour finir exercé que par ses héritiers[240]

---

[232] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p.289.
[233] L'action en revendication c'est l'action par laquelle une personne réclame à une autre un bien dot elle se prétend comme étant le propriétaire Voy P. LECOCQ, Manuel de droit des biens, t. I, 1ère éd. Bruxelles, Larcier, 2012, p.345.
[234] L'action possessoire est une action par laquelle une personne peut introduire une complainte ou une réintégrande contre tout tiers troublant sa possession. Voy S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., p. 184.
[235] L'action en bornage tend à la reconnaissance des limites de propriétés contiguës et consiste à fixer la limite séparative entre deux terrains contigus et de la marquer avec des signes matériels et permanents. P. LECOCQ, Manuel de droit des biens, t. I, *op.cit.*, p.345.
[236] L'action confessoire est une action réelle qui peut être introduite contre toute personne qui conteste son droit ou contre tout possesseur de la chose sur laquelle porte son droit en vue de pouvoir exercer celui-ci. Voy S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., pp. 183-184.
[237] Action qui pourrait être introduite afin d'éviter que sa jouissance soit diminuée par l'existence d'une servitude par exemple. Voy. S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., p. 184.
[238] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., pp. 184-185.
[239] A. SALVÉ, « Le point sur l'usufruit » *in Les droits réels démembrés* (sous la dir. de P. LECOCQ), 1ère éd. Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 332-333.
[240] A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *op.cit.*, pp. 143-144.

Toutefois, cette position semblait trouver son explication dans la situation qui était celle du nu-propriétaire qui se retrouvait en effet quasi totalement privé de son bien et ce tout au long de la durée de l'usufruit et qui ne pouvait dès lors être tenu d'accomplir une prestation positive car en dehors d'une obligation réelle accessoire, la seule obligation qui reposait sur le nu-propriétaire était une obligation de *non facere*[241].

Néanmoins, avec le temps, une partie de la jurisprudence et de la doctrine s'est écartée de cette conception traditionnelle et a reconnu à l'usufruitier le droit d'agir en justice et ce en cours de l'usufruit afin de contraindre le nu-propriétaire de procéder aux réparations.[242]

Le changement vers cette approche plus moderne s'est fondé d'une part sur un souci d'équité et de symétrie reconnaissant ce droit réciproque dans le chef de l'usufruitier et du nu-propriétaire afin de contraindre l'autre partie à effectuer les réparations auxquelles une des parties est tenue pendant la durée de l'usufruit. D'autre part, la jurisprudence a pris appui sur l'article 599 de l'ancien Code civil lequel interdit au nu-propriétaire de nuire au droit de l'usufruitier. Elle déduit donc que l'inaction du nu-propriétaire lorsque de grosses réparations sont nécessaires est nuisible au droit de l'usufruitier, raison pour laquelle il pourrait être tenu d'y remédier, soit en nature en procédant lui-même, soit en remboursant les avances que l'usufruitier a faites pour ces réparations.[243]

Une troisième position est proposée finalement par la professeure Annelies Wylleman. Cette dernière suggère comme solution intermédiaire de donner à l'usufruitier ce pouvoir de contraindre le nu-propriétaire en cours de l'usufruit afin de procéder aux grosses réparations mais le coût sera cependant supporté par les deux parties.[244]

Lors de l'élaboration du nouveau droit des biens, le législateur a tranché cette controverse en se ralliant à cette troisième position en admettant le fait que le coût des grosses réparations sera réparti « proportionnellement »[245] entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. De plus, il intègre au sein du sous-titre 3 ce droit d'exiger l'exécution forcée[246] pendant la durée de l'usufruit. Cela dit, l'article 3.155, alinéa 1er, nous dit que lorsque l'usufruitier ou le nu-propriétaire n'exécutera

[241] *Idem.*, pp.143-144 ; A. SALVÉ, « Le point sur l'usufruit », *op.cit.*, p. 43.
[242] Voy par exemple : Civ. Nivelles, 5 novembre 1990, *Pas.*, 1991, p. 46 et Bruxelles, 15 novembre 1994, *Res. jur. Imm.*, 1995, p. 37, citées et développées par I. DURANT dans l'ouvrage Droit des biens, Bruxelles, Larcier 2017, pp. 333-334 ; A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *op.cit.*, p.144.
[243] A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *op.cit.*, p.144.
[244] A. WYLLEMAN, « Hoe fiscaal kleurt het zakenrecht ? » *in De kleuren van het recht*, Anvers, Intersentia, 2012, p. 101 cité par I DURANT, dans l'ouvrage Droit des biens, Bruxelles, Larcier 2017, pp. 333-334 ; A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *op.cit.*, p.144.
[245] Article 3.154, §3, première phrase du nouveau Code civil.
[246] Article 3.155 du nouveau Code civil.

pas son obligation de procéder aux réparations, l'autre partie peut demander au juge de l'y condamner même pendant la durée de l'usufruit et ce le cas échéant sous peine d'une astreinte.

A titre alternatif, le moyen prévu en cas de non-exécution de la condamnation c'est la figure classique du remplacement. La partie préjudiciée pourra « demander au juge l'autorisation d'exécuter lui-même les travaux nécessaires, auquel cas les frais peuvent être réclamés à l'autre partie conformément au régime légal »[247].

In fine, le code instaure une possibilité pour les parties de « demander au juge de pouvoir constituer une sûreté réelle sur le bien grevé, opposable à l'autre partie, si cela est nécessaire pour exécuter ces réparations ».[248]

Sous-section 4. Le droit de demander la conversion

Le droit de demander la conversion est un droit particulier en raison du fait qu'il s'agit d'un droit pouvant être exercé uniquement dans le cadre d'un usufruit légal. Ceci comporte comme conséquence que l'usufruitier et le nu-propriétaire d'un usufruit instauré par un autre mode de constitution ne bénéficieront pas (sauf s'il est prévu expressément par eux). Nous renvoyons à ce sujet à la partie concernant les méthodes spécifiques d'extinction des droits d'usufruit.

Chapitre III. Les obligations des parties

Dans le cadre de la gestion du bien grevé de l'usufruit, il a été longtemps d'usage de se questionner tant sur les droits que sur les obligations que chacune des parties possède. Sous l'ancien Code civil, de nombreuses controverses apparaissaient. Seule la doctrine et la jurisprudence apportaient les solutions. Actuellement, comme on a pu le remarquer, le nouveau Code civil s'est penché à les résoudre en codifiant diverses solutions que la majorité proposait, comme l'obligation du nu-propriétaire d'indemniser les modifications apportées par l'usufruitier et ce sur le fondement de l'enrichissement injustifié.

Contrairement à l'ancien Code civil qui traitait uniquement des droits dont l'usufruitier disposait, le titre 6 aborde pour sa part aussi bien des droits que des obligations[249]. Ces dernières n'ont pas toutes été révisées car comme il ressort de la lecture des travaux préparatoires, les dispositions proposées au titre 6 « maintiennent un certain nombre de fondements classiques, mais les rendent plus fonctionnels »[250]. Cependant, la plupart ont été modifiées tandis que

[247] Article 3.155, alinéa 1er, deuxième phrase du nouveau Code civil.
[248] Article 3.155, alinéa 3, du nouveau Code civil.
[249] S. SCARNA et R. THONET, « Usufruit et planification patrimoniale », *JURIM*, 2022, n° 2-3, p. 213.
[250] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 260.

d'autres ont à peine vu le jour[251] , raison pour laquelle ce troisième recevra notre attention. Ainsi, ce chapitre s'articulera en trois sections, celles-ci s'intéressant aux obligations des parties à l'ouverture de l'usufruit (Section 1), aux obligations en cours de l'usufruit (Section 2) et finalement aux obligations à la fin de l'usufruit (Section 3).

Section 1. A l'ouverture de l'usufruit

Sous-section 1. L'obligation de délivrance

A l'ouverture de l'usufruit, le nu-propriétaire a l'obligation de remettre le bien à l'usufruitier dans l'état dans lequel il se trouve. Lorsque ce premier reste en défaut de délivrer la chose, l'usufruitier sera en droit d'introduire à son égard une action en justice en vue de revendiquer le droit qui lui revient. En effet l'usufruitier, dispose en fonction du mode de constitution de son droit, que ce soit par convention ou par testament par exemple, d'une créance personnelle lui permettant d'exiger le transfert.[252]

Ainsi, dès que l'usufruitier parvient à démontrer, suivant les règles du droit commun de la preuve qu'il est le titulaire du droit de l'usufruit, il dispose d'une action personnelle en délivrance contre le nu-propriétaire[253] afin d'entrer en possession de la chose usufructuaire et ce sous réserve d'un terme ou d'une condition suspensifs stipulés dans l'acte constitutif[254].

Une exception dilatoire pourra toute de même être opposée par le nu-propriétaire à l'usufruitier[255], et ce lorsque ce dernier n'a pas obtempéré à son obligation de description des biens, anciennement l'obligation de faire dresser un état et inventaire. (Voir infra Sous-section 2) A côté, cette exception pouvait porter également sur le fait de ne pas avoir obéi à l'obligation de fournir la caution mais celle-ci n'est plus une obligation d'actualité. (Voir infra Sous-section 3).

Sous-section 2. L'obligation de procéder à la description des biens

Lors de l'entrée en jouissance de l'usufruit, contrairement à ce que l'article 600 de l'ancien code civil prévoyait[256], l'usufruitier et le nu-propriétaire doivent réaliser conjointement une description de l'état des biens grevés.[257]

---

[251] Exemple de l'obligation d'assurance de la chose.
[252] R. TIMMERMANS, *Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur*, Wolters- Kluwer, 2021, p. 158.
[253] J. HANSENNE, Les Biens- Précis, t. II., Liège, éd. Collection Scientifique de la Faculté de Droit, 1996, p. 1043 ; H. DE PAGE et R. DEKKERS, Traité élémentaire de droit civil belge, t. VI, p. 187 ;
[254] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., p. 183.
[255]H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI, p. 188 ;
[256] « L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont mais il ne peut entrer 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"
[257] Article 3.150, alinéa 1er du nouveau Code civil.

Ainsi, alors que sous l'ancien régime l'obligation de dresser un état des lieux, était une obligation unilatérale de l'usufruitier, dans le cadre de cette conception moderne, cette obligation a été rendue commune entre le nu-propriétaire et l'usufruitier.[258] Toutefois, le texte demeure muet quant au partage des frais que cette obligation peut engendrer. Dès lors qu'il s'agit d'une obligation incombant aux deux parties, on peut imaginer que les frais seront répartis de manière égale.[259] En outre, le texte ne dit rien quant aux modalités selon lesquelles cette description pourra avoir lieu. Selon Madame Isabelle Durant, il ira de l'interprétation du texte par les tribunaux, en attendant elle considère que si l'on arrive à s'accorder que décrire veut dire « représenter ou dépeindre le bien » on pourrait plaider pour que la description puisse prendre appui sur des photographies comme A. Wylleman l'avait suggéré lors de son audition à la Chambre.[260]

A défaut d'accord, le texte indique que les parties peuvent désigner conjointement un expert afin d'établir la description et l'estimation des biens et s'ils ne parviennent à le désigner de commun accord, ils vont le faire désigner un tribunal. En l'espèce, il s'agit d'une obligation dont les parties ne peuvent pas se défaire contractuellement[261] dès lors que l'article 3.151 précise qu'il s'agit d'une disposition impérative, les parties doivent dresser cette description « nonobstant toute clause contraire ».

Une autre chose qui change par rapport à l'ancien régime c'est le fait que la distinction qui s'opérait à ce sujet entre les meubles et les immeubles a disparu.[262]

En revanche, ce qui reste inchangé, c'est la sanction[263]. Ainsi, tant qu'une telle description n'a pas été réalisée, le nu-propriétaire sera en droit de s'opposer à l'entrée en jouissance du bien grevé d'usufruit[264] et ce conformément à l'article 73 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, hormis le cas où l'usufruitier demeure saisi de plein droit des biens.[265] La référence à l'article précité relatif aux sûretés réelles immobilières est nouvelle. En effet, selon cet article « le droit de rétention confère au créancier le droit de suspendre la restitution d'un bien qui lui a été remis par son débiteur ou qui est destiné à son débiteur, tant que sa créance relative à ce bien n'est pas exécutée ». Isabelle Durant fait remarquer que si la référence à cet article peut se

[258] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 287.
[259] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p.307.
[260] *Idem.*, pp. 307-308.
[261] C. DE WULF, « Inleiding tot the nieuwe goederenrecht », *op.cit.*, p.754. ; V. DÉFRAITEUR, « L'Usufruit « version 2020 » en 20 questions » *op.cit.*, p. 271.
[262] V. DÉFRAITEUR, « L'Usufruit « version 2020 » en 20 questions », *op.cit.*, p 271.
[263] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., p. 77 ; S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ « L'usufruit, l'usage et l'habitation », op.cit., p. 110.
[264] Cass., 16 juin 1989, *Pas.*, 1989, p. 1126.
[265] Article 3. 151, alinéa 3 du nouveau Code civil.

comprendre en matière mobilière, elle s'avère plus interpellante lorsqu'on est en présence d'un usufruit portant sur un bien immeuble[266].

Par ailleurs, une deuxième sanction c'est le fait que ce sera le nu-propriétaire qui sera en droit de percevoir les fruits. En l'espèce il s'agit une fois de plus d'une règle nouvelle car contrairement à l'article 606 qui prévoyait la privation temporaire des fruits générées [267], la règle nouvelle les attribue au nu-propriétaire sans prévoir une obligation de restitution.[268] On constate dès lors qu'une telle description peut s'avérer capitale pour un usufruitier lorsqu'on imagine par exemple que l'usufruit porte sur un immeuble.[269] De plus, cette description est d'autant plus capitale pour l'usufruitier car, tant qu'elle n'a pas été effectuée, l'usufruitier est présumé sauf s'il arrive à prouver le contraire, l'avoir reçu « en bon état d'entretien et sans défaut.[270]

Ce faisant, représente à notre avis, un non-sens car il s'agit d'une sanction visant particulièrement l'usufruitier[271], alors que cette obligation a été conçue, comme les auteurs de la proposition ont tendance à dire : « dans une conception moderne » et dans le but de la rendre commune. En gardant dès lors la même sanction, il est donc difficile de percevoir son vrai apport alors que seule une partie tire les conséquences d'une obligation incombant aux deux comme on vient de voir.

Sous-section 3. L'obligation d'assurance de la chose grevée de l'usufruit

Dorénavant, l'usufruitier sera tenu d'obtempérer à l'obligation d'assurance de la chose grevée d'usufruit. En effet, le nouveau code civil consacre en son article 3.151 l'obligation pour l'usufruitier d'assurer le bien en pleine propriété pour les risques habituels et de payer les primes lui correspondant. En l'espèce la question de la détermination de ces risques pourrait se poser. Toutefois, les auteurs du projet de loi ont anticipé cette question mentionnant que ces risques doivent être appréciés concrètement.[272]Alors qu'ils n'ont pas énuméré les types d'assurance à prendre afin que les coûts restent proportionnels à la couverture souhaitable ils mentionnent que de toute façon, lorsque l'objet de l'usufruit est un bien immeuble celui-ci est obligé de l'assurer

[266] I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p.307.
[267] Cette privation temporaire supposait la rétention par le nu-propriétaire de fruits générés par la chose depuis l'ouverture de l'usufruit jusqu'à ce que l'usufruitier se conforme à son obligation. Une fois exécutée le nu-propriétaire était tenu de restituer les fruits ayant été perçues tout au long de cette période. Voy I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p.308.
[268]; N CARETTE en R. JANSEN, « Vruchtgebruik (en recht van bewoning) *in Handboek Goederenrecht (*gebonden editie), 1ère editie, Bruxelles, Intersentia,2022, p. 694 ; I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op.cit.*, p.308
[269] V. DÉFRAITEUR, « L'Usufruit « version 2020 » en 20 questions », *op.cit.*, p. 271.
[270] Article 3.158, deuxième alinéa du nouveau Code civil.
[271]A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *op.cit.*, p. 121, C. DE WULF, « Inleiding tot the nieuwe goederenrecht », *op.cit.*, p. 755.
[272] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 288.

contre l'incendie[273]. La disposition ajoute en outre que l'usufruitier est tenu de présenter la police d'assurance à la première demande du nu-propriétaire et finit par lui donner un devoir subsidiaire grâce auquel il pourra lui-même prendre l'assurance pour laquelle l'usufruitier sera tenu au remboursement.

Cette obligation se présente en fait comme une vraie innovation par rapport à l'ancien code civil qui, quant à lui, ne prévoyait pas une telle obligation. Considérant que son absence constituerait une source d'insécurité[274], le législateur a voulu combler à cette lacune. Ainsi, si le risque pour lequel l'assurance a été souscrite advient, le nu-propriétaire pourra alors faire valoir un vrai droit réel sur l'indemnité à l'aide du mécanisme de subrogation réelle.[275]

On pourrait considérer toutefois que même si l'ancien code ne prévoyait pas une obligation dénommée comme telle, l'article 601 du code précité prévoyait quelque chose de similaire avec son obligation de fournir une « caution de jouir en bon père de famille ». En effet, pour faire court, cette obligation imposait à l'usufruitier d'amener une sûreté personnelle à la cause, c'est-à-dire d'obtenir l'engagement d'un tiers pour se porter caution afin de garantir au nu-propriétaire la bonne exécution des obligations de l'usufruitier et ainsi que la restitution du bien. [276]

Alors qu'on peut supposer à juste titre, qu'il s'agit en fait d'un remplacement de l'ancienne obligation, il est toutefois important de constater que cette nouvelle obligation va néanmoins plus loin.[277]

Tout d'abord, la caution ne devait couvrir que les dégâts que l'usufruitier pourrait créer s'il ne se comportait pas « en bon père de famille utilisant le bien démembré » et non pas la valeur totale[278].

Deuxièmement, en recourant au mécanisme de l'assurance, ça évite le débat qui pourrait s'ensuivre de la qualification du cautionnement à titre gratuit ou onéreux et l'application du régime prévu par la loi du 3 juin 2007[279] dans le dernier cas[280].

[273] *Idem.*, pp. 288-289.
[274] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 288
[275]*Idem.*, p. 289.
[276] C. VERDURE, « Usufruit et assurance du "bien" : portée de l'article 3.151 du Code civil », *forass*, 2021, n° 218, p. 178.
[277]*Idem.*, p. 178.
[278] Civ. Bruxelles, 25 février 1989, *R.G.D.C.*, 1992, p.438.
[279]Loi du 3 juin 2007 relative au cautionnement à titre gratuit, *M.B.*, 27 juin 2007.
[280]C. VERDURE, « Usufruit et assurance du "bien" : portée de l'article 3.151 du Code civil », *op.cit.*, p. 178.

Et finalement, l'assurance permet de s'appliquer à tout usufruit indépendamment de la qualité de l'usufruitier ce qui a pour conséquence le fait que les exceptions que comportait l'article 601 de l'ancien Code civil ne trouve plus à s'appliquer.[281]

Section 2. En cours de l'usufruit

Sous-section 1. L'obligation de procéder à des réparations d'entretien

Alors que sous l'ancien régime, les réparations d'entretien étaient classées comme étant une catégorie résiduaire des grosses réparations[282] qui elles faisaient l'objet d'une énumération limitative, le nouveau code civil décide de mettre fin à l'insécurité juridique que suscitait l'absence d'une réelle distinction et de leur conférer une définition autonome. Toutefois, en raison de l'évolution des techniques de construction qui rend vite la législation obsolète, les auteurs du code de 2020 ont préféré se référer à des catégories ouvertes plutôt que d'énumérer limitativement des travaux[283] comme le faisait le code de 1804 pour le cas des grosses réparations.

Les réparations d'entretien sont définies à l'article 3.153 du nouveau Code civil comme étant « les réparations nécessaires, à court ou à long terme, pour préserver la valeur du bien ». Ces réparations incombent toujours à l'usufruitier mais il ne devra toutefois pas réaliser toutes les réparations d'entretien[284] comme l'entendait l'ancien code[285]. L'usufruitier ne sera pas donc tenu de les effectuer que dans la mesure où l'absence d'entretien aurait comme implication la diminution de la valeur du bien.[286]En conséquence, il ne sera pas tenu de les accomplir si celles-ci sont le découlent de « l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure » comme la disposition l'indique.

Il n'empêche cependant que malgré le souhait du législateur de sortir de l'insécurité juridique, cette définition purement théorique manque en fait selon le professeur Nicolas Bernard de lisibilité et de prévisibilité quant aux réparations d'entretien à effectuer, ce qui pourrait encore susciter des conflits[287].

D'autres auteurs, comme Vincent Defraiteur ont également soulevé des critiques, mais cette fois-ci aux exceptions du principe de l'obligation de procéder aux réparations d'entretien. En

[281] *Idem.*, p. 178.
[282] Article 606 de l'ancien Code civil : « Les grosses réparations sont (…). Toutes les autres réparations sont d'entretien. »
[283] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 290.
[284] *Idem.*, p. 291.
[285] Antwerpen, 21 février 2022, *T.B.B.R.*, 2023, pp. 311-313.
[286] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 291
[287] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op.cit.*, p. 523.

effet, selon lui, l'usufruitier sera désormais en mesure de se libérer de toute responsabilité en arguant qu'une diminution de valeur du bien n'est pas la conséquence d'un prétendu défaut d'entretien mais tout simplement le résultat de la « vétusté, de l'usure normale ou de la force majeure ». Il ajoute que si la force majeure est compréhensible, les deux autres notions poseront certainement des questions à l'avenir. Cette critique s'appuie sur trois motifs dont on trouve intéressant de les exposer à tout le moins de manière restreinte.

Tout d'abord, un premier conflit qui pourrait éclater serait justement à cause de ce pouvoir de se libérer de son obligation. On verra plus loin qu'un pouvoir pareil a été également reconnu au nu-propriétaire lorsque les grosses réparations seront la cause exclusive de l'usufruitier comme le défaut d'entretien[288]. Ce premier cas permettra aux deux protagonistes de se renvoyer la balle, ce qui conduira sûrement à un conflit que seul le juge sera capable de le résoudre. Deuxièmement, à supposer que ces réparations dont l'usufruitier peut se libérer pour cause de vétusté ou d'usure ne sont pas de nature à engendrer de grosses réparations alors le nu-propriétaire ne pourra pas être tenu.[289] Toutefois, lorsque cette réparation porte par exemple sur la serrure cassée de la porte en raison de l'usure, l'usufruitier n'aura d'autre choix que de la changer à ses frais surtout s'il compte en jouir encore[290]. Et finalement, lorsqu'on regarde l'obligation de restitution dans l'état dans lequel il a été reçu, elle aussi comporte une exception lorsqu'il s'agit de l'usure et de la vétusté. Selon Vincent Defraiteur celle-ci est cohérente mais « n'épargnera pas les parties d'un débat sur ce qui relève de l'usure normale ou de la vétusté ». Il conclut en conséquence que l'usufruitier sera amené à prendre religieusement soin du bien sans trop compter sur cette exception qui en fin de compte pourra lui coûter très cher[291].

En raison du fait qu'on travaille avec une définition ouverte, ceci comporte comme conséquence qu'il faudra toujours procéder à une vérification *in concreto* afin de déterminer si oui ou non l'acte peut être considéré comme une réparation d'entretien qui est nécessaire à préserver la valeur du bien, que ce soit à court ou à long terme.[292] En attendant que la jurisprudence détermine d'autres exemples des travaux d'entretien, voici quelques exemples considérées comme telles sous l'ancien régime : « les travaux de peinture à l'exception des travaux de peinture initiaux, les travaux de vernissage et de laquage, le nettoyage des puits, les réparations des planchers, des plafonds, des escaliers, de la toiture, des portes, le nettoyage des

[288] V. DÉFRAITEUR, « L'Usufruit « version 2020 » en 20 questions », *op.cit.*, p. 276.
[289] *Idem.*, p. 276.
[290] *Idem.*, p. 276.
[291] *Idem.*, pp. 276-277.
[292] D. VANDICK, « Droit d'usufruit », *op.cit.*, p. 208.

cheminées, l'entretien et la réparation des ascenseurs et pompes à l'eau, le replâtrage, le renouvellement des tapis, etc. »[293].

L'inexécution volontaire de cette obligation aura comme conséquence (comme on a pu le voir dans notre exposé sur le droit d'agir en justice) la naissance d'un droit pour le nu-propriétaire d'intenter une action afin de demander au juge de condamner l'usufruitier à s'exécuter et ce le cas échéant sous la peine d'une astreinte[294]. En outre, une deuxième possibilité s'ouvre au nu-propriétaire qui, dans ce cas, pourra plutôt demander au juge de l'autoriser à exécuter les réparations nécessaires par lui-même et de se faire rembourser par l'usufruitier ensuite.[295] Rappelons qu'il s'agit en l'espèce, d'un remède qui est également ouvert à l'usufruitier lorsque le nu-propriétaire refuse de réaliser les travaux nécessaires.

Sous-section 2. L'obligation de supporter les coûts des grosses réparations

§1er. Définition

La définition des grosses réparations n'échappe pas non plus à la révision du législateur de 2020. Alors même que sous l'ancien régime, le concept de grosses réparations illustré à l'article 606 de l'ancien Code civil[296] a connu une évolution après avoir été jugé trop restrictif et a fait dès lors l'objet d'une définition bricolée par la jurisprudence, le nouveau Code civil décide d'affiner davantage le concept afin de permettre la prise en compte des évolutions de techniques de construction[297].

Considérant comme insuffisantes tant l'énumération que l'article 606 proposait, tant la définition proposée par l'arrêt de la Cour de cassation du 22 janvier 1970 selon laquelle « les grosses réparations se définissent comme les gros travaux de rétablissement et de construction, ayant pour objet la solidité générale et la conservation du bâtiment dans son ensemble, qui revêtent un caractère de réelle exception dans l'existence même de la propriété et dont les frais requièrent normalement un prélèvement sur le capital »[298] le législateur décide de mettre en place une définition encore plus théorique et plus large[299]. Ainsi, selon l'article 3.154 les grosses réparations sont les réparations « qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes

[293] *Idem.*, p. 208.
[294] S. SCARNA et R. THONET, « Usufruit et planification patrimoniale », *op.cit.*, p. 218.
[295] *Idem.*, p. 218.
[296] Article 606 de l'ancien Code civil : « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ; celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. »
[297] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 292.
[298] Cass., 22 janvier 1970, *R.C.J.B.*, 1971, p.469 ; J.P. Liège, 16 octobre 2020, *R.C.D.I., 2021*, p. 22, note C. MOSTIN.
[299] N. BERNARD, « Le droit d'usufruit repensé et modernisé », *op.cit.*, p. 221.

inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien ». Rappelons que le concept de composante inhérente est « un élément nécessaire de ce bien qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de ce bien »[300] et que l'on retrouve particulièrement dans la notion d'immeuble par incorporation prévue à l'article 3.47, §2 du nouveau Code civil.

On s'aperçoit donc que le seul impact financier important ne constitue plus un critère décisif pour définir le concept de grosses réparations, on ajoute également comme critère déterminant le coût excédant manifestement les fruits du bien.[301] Ce dernier critère se présente comme étant un critère alternatif « d'essence exclusivement pécuniaire »[302].

§2. Attribution de la charge des grosses réparations

La charge des grosses réparations revient toujours au nu-propriétaire. Le législateur de 2020 semble rester d'avis qu'il s'agit d'une charge importante dont l'attribution à l'usufruitier serait contraire au but même ayant conduit à la base à sa création. Ceci ressort notamment de l'ajout du critère qu'on vient tout juste de voir. Il transforme ainsi en grosse réparation, toute réparation dont le « coût excède manifestement les fruits du bien » de manière que le bien ne soit finalement plus coûteux que le bénéfice que l'usufruitier pourrait tirer de l'usage et de la jouissance du bien.

Plusieurs innovations seront toutefois apportées dont l'une qu'on examinera plus en détail dans le prochain paragraphe. Le législateur intègre ici une nouvelle fois le devoir de concertation des parties de manière que le nu-propriétaire ne pourra pas procéder à l'exécution des grosses réparations sans s'être concerté préalablement avec l'usufruitier.[303] Le code poursuit en ajoutant que ce dernier ne pourra pas prétendre à une indemnité pour trouble de jouissance. On suppose donc qu'a contrario si le nu-propriétaire décidait d'initier les réparations sans avoir obéi à ce devoir de concertation il pourrait être tenu de dédommager l'usufruitier pour le trouble qu'il crée. Le souhait du législateur de semer l'esprit de coopération apparaît ici une fois de plus. Toutefois, le choix appartient au nu-propriétaire, soit il privilégie l'entente et arrive à un accord commun, soit il ne prendra les décisions qu'à sa tête mais il en assumera les conséquences.

En outre, l'obligation d'exécuter les grosses réparations doit être vue selon les travaux parlementaires comme étant une obligation actuelle, permettant donc d'être imposée en cours de l'usufruit. La conception classique édictant qu'aucune obligation positive ne pourrait

[300] Article 3.8, §2, alinéa premier du nouveau Code civil.
[301] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 292.
[302] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op.cit.*, p. 532.
[303] Article 3.154 du nouveau Code civil.

correspondre au droit réel a donc été abandonnée par les auteurs du nouveau code la qualifiant comme étant dépassée.[304]

Toutefois, cette obligation pesant uniquement sur le nu-propriétaire connaîtra deux exceptions. Premièrement, comme la disposition l'indique, le nu-propriétaire ne devra pas assurer les réparations lorsque celles-ci portent sur les ouvrages et les plantations que l'usufruitier avait lui-même réalisés. Ces dernières seront donc attribuées bien entendu à l'usufruitier qui sera considéré comme le propriétaire des constructions érigées par lui-même en vertu de son droit de superficie-conséquence. Deuxièmement, le législateur dispense le nu-propriétaire de son obligation lorsque la cause exclusive de ces réparations appartient à l'usufruitier[305]. On songe ici bien évidemment avant tout au défaut d'entretien pesant sur ce dernier dont son importance pourrait engendrer la nécessité de procéder à ces grosses réparations. Cependant, comme on vient d'ailleurs de le voir par anticipation, cette exception sera sans doute motif de débats, chacune des parties pouvant invoquer la faute de l'autre afin d'essayer d'échapper à leurs obligations qui d'ailleurs leur sont attribuées à juste titre.

§3. Contribution

Une seconde innovation consiste dans la mise en place d'un système plus équitable qui abandonne la conception classique attribuant la charge de grosses réparations au seul nu-propriétaire[306]. Ainsi, après avoir pris en compte la contribution d'A. Wylleman[307] soulignant la nécessité de se pencher sur cette problématique se trouvant dans un lien étroit avec le droit successoral et afin de satisfaire à la demande du contexte social, les auteurs de la proposition ont estimé qu'il serait temps que le nu-propriétaire n'assume plus tout seul la charge de ces réparations. « Si l'usufruitier est encore jeune, le nu-propriétaire ne devra pas trop s'attendre à obtenir l'usage et la jouissance à court terme, mais il n'aura à payer qu'une partie limitée des travaux. Par contre, si l'usufruitier est déjà plus âgé, le nu-propriétaire devra prendre en charge une partie beaucoup plus importante, mais statistiquement, il pourra aussi espérer l'usage et à la jouissance à plus court terme. »[308]

---

[304] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 294.
[305] Article 3.154, §2, alinéa 2 du nouveau Code civil.
[306] Les réparations d'entretien appartenaient à l'usufruitier alors que les grosses réparations étaient à la charge du nu-propriétaire.
[307] A. WYLLEMAN, « Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een Taak voor de notaris en de wetgever ? » in Opening Doors. Notarieel Congres Gent 2017, Bruxelles, Larcier, 2017, n° 18 et n° 19.
[308] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 293.

En effet, il était fréquent qu'en cas de décès, des conflits familiaux surgissaient à cause du fait que le nu-propriétaire devait parfois investir des sommes d'argent trop importantes pour réparer un immeuble dont il ne profitera jamais, surtout si l'usufruitier lui survivra.[309]

Une possibilité est laissée dès lors au nu-propriétaire d'exiger de l'usufruitier qu'il contribue proportionnellement aux frais de l'exécution des grosses réparations.[310] Le texte ajoute que cette contribution sera « déterminée en fonction de la valeur du droit d'usufruit par rapport à la valeur de la pleine propriété, calculées conformément à l'article 745sexies, §3, de l'ancien Code civil ». Notons toutefois que le livre 3 n'est pas le seul à avoir fait l'objet d'une réforme. Dernièrement, d'autres ont suivi le même sort[311] notamment le livre 4 introduit par la loi du 19 janvier 2022[312] qui est en relation directe en ce qui nous concerne. Ceci comporte comme conséquence le fait que la contribution sera calculée conformément aux articles 4.61, §4, alinéa 1er, 4.63, §3 et 4. 64, §§ 1er, 3, 4, 5 et 6 du nouveau Code civil[313].

- *Exemple de calcul* :

Imaginons que des travaux d'isolation[314] seront nécessaires dont le coût est évalué à plus de 10.000£. Rappelons que la valeur de l'usufruit dépend de l'âge et du sexe de l'usufruitier en question.

La contribution se fera ainsi :

Usufruitière de 40 ans : 38,20 % du montant des grosses réparations

Nu-propriétaire : 61,80% du montant des grosses réparations

2022 **Table de conversion de l'usufruit[315]**

	Hommes			Femmes		
Age	**Egx (1)**	**I (2)**	**Conv. (3)**	**Egx (1)**	**I (2)**	**Conv. (3)**
32	54,95	1,00	**42,12**	57,00	1,00	**43,29**
33	53,83	1,00	**41,47**	55,92	1,00	**42,67**

[309] S. SCARNA et R. THONET, « Usufruit et planification patrimoniale », *op.cit.*, p. 217.
[310] Article 3.154, §3 du nouveau Code civil.
[311] Le livre 1 portant sur les « Dispositions générales » et le livre 5 portant sur « Les obligations » ont subi la même sorte.
[312] Loi du 19 janvier 2022 portant le livre 2, titre 3 « Les relations patrimoniales des couples » et le livre 4 « Les successions, les donations et testaments » du Code civil.
[313] S. BOUFFLETTE, « Analyse synthétique et descriptive du livre 3 « Les biens » du Code civil », *op.cit.*, p.111.
[314] Qualifiés comme grosses réparations Voy not. J.P. Gand, 13 juillet 2020, R.W., 2020, p.1074.
[315] Voy Annexe de l'arrêté ministériel du 1er juillet 2022 établissant les tables de conversion de l'usufruit visées à l'article 4.64, §§ 3 et 5, de l'ancien Code civil.

34	52,72	1,00	**40,82**	54,83	1,00	**42,05**
35	51,60	1,00	**40,16**	53,75	1,00	**41,42**
36	50,49	1,00	**39,49**	52,67	1,00	**40,79**
37	49,37	1,00	**38,81**	51,59	1,00	**40,15**
38	48,26	1,00	**38,13**	50,52	1,00	**39,51**
39	47,15	1,00	**37,45**	49,44	1,00	**38,86**
40	46,04	1,00	**36,75**	48,37	1,00	**38,20**
41	44,93	1,00	**36,05**	47,30	1,00	**37,54**
42	43,83	1,00	**35,35**	46,23	1,00	**36,87**

Sous-section 3. L'obligation de supporter les charges

Les charges et les réparations, comme le professeur Nicolas Bernard le fait remarquer, sont deux catégories conceptuelles distinctes dont il n'est aucunement question de les confondre[316]. A l'instar des réparations qui servent à empêcher la dégradation du bien et par ailleurs n'impliquent pas nécessairement un débours, les charges en ce qui les concerne, représentent les dépenses qui n'ont pas forcément pour but d'assurer la subsistance matérielle du bien en question[317] et qui « doivent être le plus possible le pendant de l'usage et de la jouissance du bien grevé » conformément à l'adage latin *ubi emolumentum, ibi ius.*[318]

Lors de la lecture de l'article 3.156 se rapportant aux charges, il ressort que le nouveau régime applicable ne se différencie pas autant de celui prévu par l'ancien Code civil en ce qu'il conserve les critères des charges ordinaires et extraordinaires.

§1er Charges ordinaires

Les charges ordinaires sont les charges pour lesquelles l'usufruitier demeure toujours tenu. Celles-ci ont été définies comme étant « les dépenses auxquelles on fait habituellement face au moyen d'un simple prélèvement sur les revenus » et étaient selon l'article 608 de l'ancien Code civil les charges que l'usufruitier était tenu de le supporter seul[319]. On remarque donc à la lecture de l'article 3.156 que cette chose n'a pas changé. En effet : « L'usufruitier est tenu de supporter toutes les charges périodiques relatives au bien grevé qui concernent l'usage et la jouissance de celui-ci ». Cette disposition reflète bien le vœu du législateur de faire reposer autant que possible

[316] N. BERNARD, *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, *op.cit.*, p. 532.
[317] N. BERNARD, « Le droit d'usufruit repensé et modernisé », *op.cit.*, p. 227.
[318] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 296.
[319] S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « L'usufruit, l'usage et l'habitation », op.cit., p. 105.

sur l'usufruitier les charges qui touchent à l'ordre de l'usage et de la jouissance et ce à l'instar des réparations d'entretien.[320]

On peut citer à titre d'exemple de charges ordinaires : « Le précompte immobilier, les taxes de voirie, les taxes provinciales, la taxe communale sur la collecte des ordures ménagères, la taxe de circulation lorsque l'usufruit porte sur un véhicule, les frais périodiques de curages des cours d'eau et des fossés, la redevance due par le concessionnaire d'une mine au propriétaire du sol etc. »[321] Les travaux parlementaires énumèrent en outre à titre d'exemples : « les taxes d'inoccupation, le canon lorsque l'usufruit porte sur un droit d'emphytéose à titre onéreux, les frais de cautionnement etc. »[322]

§2 Charges extraordinaires

Tout comme les travaux parlementaires, le législateur ne donne aucun indice quant à la signification du mot « extraordinaires ».[323]Dès lors que l'on s'inscrit dans la continuité on pourrait reprendre la définition qui faisait sens sous l'ancien régime. Les charges extraordinaires sont des charges nécessitant un prélèvement sur le capital et qui affectent la pleine propriété.[324]

On remarque toutefois, que contrairement à l'article 609 de l'ancien Code civil, le législateur décide d'abandonner la ventilation des charges extraordinaires que ce dernier avait mis en place[325]. Celles-ci doivent être supportées en intégralité par le nu-propriétaire même si celles-ci doivent être payées de manière périodique.[326] Toutefois, une exception a été prévue pour les charges extraordinaires sur les ouvrages et les plantations réalisés par l'usufruitier. Celles-ci seront à charge de ce dernier en plus de charges ordinaires.[327]

A titre d'exemple on peut citer : « la contribution aux frais d'établissement d'une voirie, d'un trottoir ou d'une canalisation, la participation aux frais d'un bornage, un impôt sur le capital, les frais d'acquisition de la mitoyenneté d'un mur, les travaux de raccordement à l'égout rendus obligatoires par l'autorité publique. »[328] En outre, les travaux parlementaires ajoutent « les

[320] . LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU, et R. POPA, « Droit d'usufruit », *op.cit.,* pp. 201-202.
[321]S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « L'usufruit, l'usage et l'habitation », op.cit., pp. 105-106.
[322] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 296
[323] N. BERNARD , *Le droit des biens : Après la réforme de 2020, op.cit.,* p. 532.
[324]S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « L'usufruit, l'usage et l'habitation », op.cit., p. 106.
[325] Antérieurement les charges extraordinaires étaient réparties entre l'usufruitier et le nu-propriétaire de manière que soit c'était le nu-propriétaire qui payait la charge extraordinaire en son intégralité et l'usufruitier était tenu aux intérêts à dater du paiement, soit c'était l'usufruitier qui assumait volontairement le paiement de la charge et gardait son droit au remboursement du capital remboursé avec la déduction des intérêts qu'étaient normalement à sa charge. Voy S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « L'usufruit, l'usage et l'habitation », op.cit., pp. 106-107.
[326] Article 3.156, alinéa 2 du nouveau Code civil.
[327] Article 3.156, alinéa 3 du nouveau Code civil.
[328]S. BOUFFLETTE , P. LECOCQ, R. POPA et A. SALVÉ, « L'usufruit, l'usage et l'habitation », op.cit., p. 106

remboursements annuels de l'emprunt contracté pour l'acquisition du bien grevé, la libération d'actions qui sont grevés d'usufruit etc. »[329].

Sous-section 4. L'obligation de payer les dettes corrélatives

La notion des dettes corrélatives fait son apparition lorsqu'on est face à un usufruit, résultant de la dévolution à titre universel qui a pour conséquence la transmission de tous les droits et les obligations ou d'une partie proportionnelle de celles-ci.[330] Il s'agit donc en l'espèce surtout de l'usufruit héréditaire[331], établi par le droit successoral, du legs universel ou de l'institution contractuelle[332]. Lorsque se pose la question de savoir qui est censé supporter ces dettes, le nouveau code civil répond que ces dettes reposent sur « l'usufruitier universel ou à titre universel qui doit en assurer le respect des dettes *de la masse* et ce, d'une manière proportionnelle à la valeur que porte son droit d'usufruit, qui se calcule conformément à l'article 745sexies, §3, de l'ancien Code civil.[333]

A cet égard, une précision importante convient d'être formulée, en raison de la distinction qui s'opère entre ce qu'on appelle d'une part les dettes « de la masse » et d'autre part les dettes « *dans la masse* ». En effet, en matière de successions, on considère comme des dettes faisant partie « *de la masse* » les dettes naissant après le décès et qui sont générées afin d'assurer la liquidation de la succession. En revanche, ce qu'on appelle les dettes « *dans la masse* » ces sont les dettes existant avant le décès et qui forment en conséquence le passif successoral.[334]

Cette précision est importante, car certains auteurs se sont demandé pourquoi la disposition vise seulement les dettes « *de la masse* » et non pas celles « *dans la masse* »[335]. Toutefois, certains ont fait découvrir, que selon l'exposé des motifs, le législateur aurait souhaité viser les dettes « *dans la masse* » de sorte que le libelle du texte actuel serait le fruit d'une erreur.[336]

Avant la réforme, ces dettes étaient régies sur le fondement de l'article 612 de l'ancien Code civil qui adoptait une approche qui commandait que ces dettes devaient être supportées par

---

[329] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 296.
[330] P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU, et R. POPA, « Droit d'usufruit » , *op.cit.,* p. 202 ; Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 298.
[331] Par exemple, l'usufruit du conjoint survivant.
[332] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 298.
[333] Article 3.157 du nouveau Code civil.
[334] F. BOUSSA, « Usufruit : questions choisies », *op.cit.,* p. 153.
[335] V. DÉFRAITEUR , « L'Usufruit « version 2020 » en 20 questions » *op.cit.,* p. 280.
[336] *Idem.,* p. 280

le nu-propriétaire pour le capital et par le par l'usufruitier pour les intérêts.[337]Ainsi, trois hypothèses étaient visées: premièrement, si c'était l'usufruitier qui payait la dette, le capital devait lui en être restitué à la fin de l'usufruit sans aucun intérêt ; deuxièmement, si c'était le nu-propriétaire qui acquittait la dette, alors il aurait pu réclamer à l'usufruitier les intérêts pendant la durée de l'usufruit ; troisièmement, si des biens ayant été grevés d'usufruit ont été vendus afin d'apurer les dettes, l'usufruitier serait alors privé de revenus de ces biens ce qui fait que par conséquent, chacun soit réputé comme ayant contribué à la dette à concurrence de sa part.[338]

On remarque donc, à travers cette réforme l'idée de simplification des choses avec la répartition proportionnelle des dettes de la succession qui se rapportent à l'usufruit et que l'usufruitier doit supporter.[339]

Sous-section 5. L'obligation de notification de l'aliénation des biens

Outre l'obligation de l'usufruitier d'informer le nu-propriétaire de l'éventuelle aliénation des biens périssables (ou sujets à une dépréciation rapide) inscrite à l'article 3.144 du nouveau Code civil, l'article 3.150 du même code prévoit que lorsque l'usufruitier se voit reconnaître un droit de disposition fonctionnel[340] , il doit à la première demande du nu-propriétaire et ce une fois par un, signaler les biens qui ne sont plus présents et ceux qui leur ont été substitués[341].

Cette obligation revêt une grande importance pour le nu-propriétaire car elle est de nature à sécuriser son droit et de s'assurer de la traçabilité des biens.[342]

Sous-section 6. L'obligation d'appel en intervention[343]

Comme on a pu le voir dans le chapitre précédent, tant l'usufruitier que le nu-propriétaire dispose d'une prérogative d'agir en justice afin d'éviter qu'une quelconque atteinte soit portée à leur bien grevé d'usufruit. Selon l'article 3. 152 du nouveau Code civil, cette action peut concerner leur propre droit ou bien le droit de l'autre partie. Lorsque l'action concerne à titre principal, le droit de l'autre partie, la personne à l'origine de l'action se voit obligée d'appeler en intervention la personne directement intéressée (l'usufruitier ou le nu-propriétaire selon le cas). Les travaux parlementaires ont fondé cette obligation sur l'intérêt commun des deux parties de conserver la chose.

---

[337] D. VANDICK, « Droit d'usufruit », *op.cit.*, p. 212.
[338]D. CLAEYS, *Usufruit et nue-propriété. Principes et actualités*, *op.cit.*, p. 246 ; A. -CH. VAN GYSEL, « Le passif successoral » *in Précis du droit des successions et libéralités*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 715-718 ;
[339]D. VANDICK, « Droit d'usufruit », *op.cit.*, p. 212.
[340] Se traduisant par le pouvoir d'aliéner les biens grevés en tout ou en partie.
[341] S. CARON et B. DELHAYE, « La fin du quasi-usufruit ? Le droit fonctionnel de l'usufruitier », *op. cit.*, p. 62.
[342] *Idem.*, p. 62.
[343] Également appelé le droit d'action en justice

En guise de sanction, les auteurs de la proposition ont indiqué qu'ils ont expressément exclu la possibilité de demander l'irrecevabilité de la sanction et ce, à des fins d'économie procédurale. Toutefois, ils ont ajouté qu'en cas de non-respect, cette obligation peut engager la responsabilité de celui qui aurait agi seul lorsqu'un dommage a été occasionné avec en plus l'inopposabilité de la décision si l'autre n'a pas été associé à la procédure.[344]

Section 3. A la fin de l'usufruit

§1er. L'obligation de restitution[345]

Lorsque le droit de l'usufruit est arrivé à l'échéance, l'usufruitier a l'obligation de restituer le bien dans l'état dans lequel il a été reçu. Toutefois, cette obligation fait l'objet des exceptions, à savoir lorsqu'il s'agit des dépréciations qui sont dues à l'usure normale, à la vétusté ou lorsqu'il y a une survenance d'un cas de force majeure. Il est intéressant de noter que cette disposition ne gît pas au sous-titre 3 réservé aux obligations des parties mais à l'article 3.158 qui relève des règles extinctives du droit de l'usufruit.

De même, le code réglemente à l'article 3.159, comment s'exécute l'obligation de restitution lorsque l'usufruitier a été autorisé d'aliéner les biens grevés et ce en application de l'article 3.148. A cet égard, la disposition nous indique : « il est tenu de restituer leur valeur au moment de l'aliénation, si une estimation a été faite à ce moment-là. Si tel n'est pas le cas, il doit restituer leur valeur au moment de la constitution de l'usufruit. Si, en outre, aucune description n'a été réalisée à l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier doit payer la plus haute des deux sommes entre la valeur des biens à l'ouverture du droit ou leur valeur à la fin du droit »

De plus, le code règlemente la situation particulière des usufruits portant sur des choses de genre conférant un choix à l'usufruitier entre la restitution de la valeur et la restitution d'une quantité égale de même quantité.[346]

[344] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p.289
[345] Pour plus des développements voy *supra*, Chapitre I, Section 4, sous-section 2, §2.
[346] Article 3.159, alinéa 3 du nouveau Code civil.

Chapitre IV. Les nouveaux rapports institués par le législateur

Section 1. Des nouveaux devoirs régissant les interactions

Sous-section 1. La concertation et la coopération

La concertation et la coopération se veulent les gouvernantes des rapports que vont entretenir l'usufruitier et le nu-propriétaire tout au long de l'usufruit. Partant de l'idée que pour stimuler l'entente il n'y a pas de mieux que de les inscrire noir sur blanc, les auteurs du projet ont indiqué pas mal de pistes dans le nouveau Code favorisant ces deux devoirs. Ces dernières accompagnent l'usufruitier et le nu-propriétaire pendant tout la durée de l'usufruit mais pas que, pour qu'une efficacité optimale soit assurée, ceux-ci marquent également tant le début que la fin.

Notons toutefois qu'il s'agit des deux devoirs distincts qui requièrent un niveau d'exigence différent selon qu'il s'agit de la coopération ou de la concertation. Ainsi, s'il faut s'en tenir au sens commun de ces termes, la coopération désigne « *l'action de participation à une œuvre commune* » tandis que la concertation va un pas plus loin, en ce qu'elle exige des parties de « *s'entendre pour agir de concert »*[347]. Cette dernière consiste en outre en une « *pratique qui consiste à faire précéder une décision à la consultation des parties concernées »*[348]. La distinction résulte également des travaux parlementaires lorsqu'ils exigent de l'usufruitier et de nu propriétaire de coopérer et de « tendre autant que possible vers la concertation ».[349]

In fine, lorsqu'on regarde de près le prescrit des dispositions légales, on remarque l'omniprésence de ces devoirs. De même, on constate que même si parfois ils ne sont pas inscrits tels quels, ils ressortent implicitement de l'emploi des termes que le législateur a fait

§1er.A l'ouverture de l'usufruit

Le travail de coopération débute dès les premières prémisses du droit de l'usufruit, notamment avec l'obligation de description du bien[350] qu'on a passé en revue[351] . Alors que sous l'ancien régime, il s'agissait surtout d'une obligation unilatérale dans le chef de l'usufruitier, le législateur a voulu la rendre commune afin d'assurer d'une certaine manière la coopération à l'avenir. Les deux seront dès lors tenus ensemble à la réalisation de l'obligation et ce de manière impérative. Notons toutefois, que contrairement aux autres dispositions, celle-ci ne consacre pas

[347] Termes définis par le dictionnaire Le Robert.
[348] Définition fournie par le dictionnaire Larousse.
[349] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 261.
[350] Article 3.150 du nouveau Code civil.
[351] Voir Chapitre III, Section 1, Sous-section 2 de ce travail.

le devoir tel quel mais celui-ci peut être déduit sans faute du fait qu'ils sont obligés de travailler ensemble.

§2. En cours de l'usufruit

A. Les quatre situations où un devoir de coopération, voire de concertation est requis

Primo, pendant le déroulement de l'usufruit, le premier devoir pour lequel l'usufruitier et le nu-propriétaire sont appelés à coopérer est celui qui consiste dans l'accomplissement des actes conservatoires. Sous peine de se répéter, on rappelle qu'avec l'avènement de la réforme, tant l'usufruitier que le nu-propriétaire sont compétents à accomplir les actes de conservation et d'administration provisoire. Le législateur ne le dit pas comme tel mais ceci ressort du libellé de la disposition qui énonce que c'est dans leur intérêt commun de veiller à la conservation des biens grevés[352]. De plus, celui-ci figurait dans l'exposé de motifs du projet de loi donc on suppose qu'il s'agit certainement de la volonté du législateur.[353]

Secundo, concerne dans l'obligation de procéder aux grosses réparations qui pèse sur le nu-propriétaire. Dans le cadre de cette obligation, ces deux devoirs se recoupent en ce qu'il reprend non-seulement le devoir de coopération qui commande la répartition des charges financières proportionnellement à leur droit[354] mais elle comprend également le devoir de concertation[355] qui requiert le consentement de l'usufruitier. Autrement dit, le nu-propriétaire ne pourra pas réaliser les grosses réparations sans avoir obtenu l'accord de l'usufruitier lors d'une concertation préalable et une fois obtenu cet accord obtenu, les deux doivent coopérer mutuellement pour couvrir les coûts afférents.

Tertio, concerne l'obligation d'appel en intervention. Alors qu'il n'est pas dit tel quel dans la disposition, il ressort de la lecture de travaux parlementaires que l'obligation d'associer les autres parties à la procédure préservation des biens grevés réside dans leur devoir de coopération. Les parties peuvent défendre leurs intérêts mutuels mais à condition d'associer l'autre à la procédure.[356]

[352] Article 3.144, alinéa 1er du nouveau Code civil.
[353] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 261.
[354] *Voy supra* Chapitre 3, Section 2, Sous-section 2, §2.
[355] Article 3.154, §2 du nouveau Code civil.
[356] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 289.

Quarto, on peut rappeler le droit conféré au nu-propriétaire de visiter le bien immeuble une fois par an[357]. Alors que la disposition se tait quant au devoir de concertation, la lecture des travaux parlementaires nous confirme l'existence de celui-ci. Le nu-propriétaire est censé en premier lieu « convenir » des modalités de l'exercice de ce droit avec l'usufruitier. Le projet mentionne en outre que ce droit doit s'exercer sans abus. La non-mention dans le texte de loi est incompréhensible car ce droit peut être la source des conflits.

B. Un devoir de concertation exigé dans le cadre de certains usufruits particuliers

Contrairement à tous les autres droits réels d'usage (l'emphytéose, la superficie et les servitudes) qui portent nécessairement sur un objet de nature immobilière, le droit d'usufruit bénéficie d'un champ très large d'application. En effet, comme le nouveau code l'indique, l'usufruit peut avoir pour objet un bien meuble ou immeuble, corporel ou incorporel ou bien sûr un ensemble déterminé de tels biens.[358] Ainsi, à l'occasion des dispositions spécifiques (articles 162 à 166) le législateur exemplifie la règle contenue à l'article 3.139 au travers des usufruits particuliers. On remarque donc à la lecture de cette nouvelle disposition que cette dernière reprend en effet le principe énoncé à l'article 581 de l'ancien Code civil[359] tout en l'élargissant explicitement.[360]

Parmi ces usufruits particuliers se compte notamment l'usufruit portant sur des sommes d'argent qui lui aussi exige un devoir de concertation[361]. En vertu de l'article 3.162, alinéa 2, « l'usufruitier doit placer cet argent ou de l'employer dans l'intérêt des autres biens soumis à l'usufruit ». Cependant, ceci est conditionné au consentement du nu-propriétaire. Une fois de plus, le législateur semble privilégier la concertation.[362] Le texte poursuit que l'absence d'accord entre ces deux permettront à la partie la plus diligente de s'adresser au juge[363] afin qu'un tiers soit désigné pour qu'il prenne en charge la gestion de ces sommes.

[357] Article 3.149 du nouveau Code civil.
[358] Article 3.139 du Code civil.
[359] « Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles »
[360] A. DESPRET , « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés » *op.cit.*, p. 118.
[361] C. ROUSSIEAU, « Le décloisonnement des rapports entre usufruitier et nu-propriétaire à la suite de la réforme de droits des biens et son incidence sur la pratique notariale » *in Tapas du droit notarial 2020-2021*, 6ème éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 266.
[362] *Idem.*, p.266.
[363] J.P. Nivelles, 7 juillet 2022, *P.P.B.I.*, 2022, pp. 346-348.

Ce devoir est également exigé lors de l'exercice des droits moraux[364]. Le code requiert une fois de plus, des parties d'agir d'un commun accord.[365] Le même sort est lorsque l'usufruiter et le nu-propriétaire ne parviendront pas à l'attendre, la partie la plus diligente d'entre eux sera en droit de saisir le juge.

§3. A la fin de l'usufruit

Finalement, une fois l'usufruit arrivé à l'échéance, le droit d'indemnisation de l'usufruitier pour les ouvrages et les plantations réalisés dans les limites de son droit, dépendra notamment de la concertation antérieure avec le nu-propriétaire. En d'autres termes, l'usufruitier ne sera pas en droit d'exiger le remboursement pour les travaux effectués lorsque la décision de les effectuer n'a pas été prise à la suite de la concertation préalable avec le nu-propriétaire.

Sous-section 2. Le notaire, l'acteur clef dans les rapports des parties

Le notaire est devenu à l'occasion de cette réforme un acteur clef dans les relations que l'usufruitier et le nu-propriétaire vont entretenir. Si le souhait du législateur a été de faire travailler davantage les parties, il n'est pas exclu que des tensions surviennent notamment à cause de ces devoirs de coopération et de concertation[366] que l'on vient tout juste de les examiner. Cependant, le législateur étant conscient des potentielles difficultés, il a prévu d'ailleurs un droit pour chaque partie lorsqu'il s'agit d'un usufruit légal, de demander la conversion.[367] « Lorsque le nu-propriétaire et l'usufruitier ne s'entendent pas sur la gestion, le projet prévoit que chacun d'eux peut demander que l'usufruit soit converti en une pleine propriété d'une partie de ce bien ou patrimoine. Il ne sert à rien de laisser subsister un rapport entre deux parties que ne peuvent s'entendre sur la gestion des biens et ce serait même préjudiciable dans une perspective économique du droit. De cette manière, il est mis fin à cette situation préjudiciable. »[368] Toutefois, on l'a vu, ce droit ne concerne pas les usufruits fondés sur une expression de la volonté de l'homme comme les usufruits qui naissent sur la base d'une convention ou d'une disposition testamentaire[369]. Alors comment faire face à des potentielles mésententes sachant qu'elles risquent de n'être pas très rares ? La réponse sera certainement dans les mains du notaire.

[364] C. ROUSSIEAU, « Le décloisonnement des rapports entre usufruitier et nu-propriétaire à la suite de la réforme de droits des biens et son incidence sur la pratique notariale », *op.cit.*, p. 266.
[365] Article 3.166, alinéa 3 du nouveau Code civil.
[366] C. ROUSSIEAU, « Le décloisonnement des rapports entre usufruitier et nu-propriétaire à la suite de la réforme de droits des biens et son incidence sur la pratique notariale », *op.cit.*, p. 267.
[367] *Idem.*, p. 267.
[368] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 301.
[369] C. DE WULF, « Inleiding tot the nieuwe goederenrecht », *op.cit.*, p.761.

Parmi les principales missions du notaire se compte également le devoir de conseil qu'il sera amené à exercer. Etant donné sa qualité d'officier public, il est tenu de prêter son ministère à chaque fois qu'il est sollicité. En tout cas, l'usufruit constitué par voie successorale[370] lui réserve d'office ce rôle. Celui-ci devra se montrer particulièrement vigilent à l'ouverture de l'usufruit car des conséquences importantes à la fin de ce dernier vont dépendre des conseils prodigués.[371] On peut donner comme exemple le rappel de la nécessité de procéder à la description des biens grevés de l'usufruit car si aucune description n'a pas été réalisée, l'usufruitier sera tenu à la restitution sans tenir compte de la moindre vétusté ou usure normale de la chose.[372] Toujours à l'ouverture de l'usufruit, étant qu'il s'agit d'un droit supplétif a quelques exceptions[373] près, il pourra être requis du notaire d'aménager conventionnellement la relation des parties[374]. Il pourra dès lors, prévoir dans l'acte constitutif, un droit de conversion pour les usufruits autres que légaux. Ceci sera d'une grande aide si un jour les relations de notre duo de dégradent. Il va de soi que ce devoir de conseil s'accompagne d'un devoir d'information. Dès lors que les parties sont peu informées concernant leurs droits et obligations, on compte sur le notaire de les informer sur la portée de leurs rapports.

Section 2. La question de la solidarité au sein de l'usufruit

En vertu de l'article 5.160[375] il y a solidarité entre débiteurs lorsqu'ils sont tous tenus pour la même prestation et lorsque le créancier peut exiger de chacun d'eux le paiement de l'intégralité de la dette. L'un des principaux effets étant que le paiement effectué par l'un des débiteurs sera libératoire pour tous les autres débiteurs à l'égard du créancier.[376] Dès lors que l'usufruitier et le nu-propriétaire ne peuvent être tenus pour la même chose, le créancier ne pourra pas exiger de chacun d'eux le paiement de l'intégralité de la dette. Celui-ci se verra opposé le fait qu'il n'y a pas de solidarité de principe.

Sous-section 1. Solidarité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire d'un même lot

Sous l'ancien Code civil, la question de solidarité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire se posait de manière récurrente dans la pratique mais surtout dans le contexte de la récupération des

[370] L'usufruit du conjoint survivant
[371] P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU, et R. POPA, « Droit d'usufruit », *op.cit,* p. 197.
[372] *Idem.,* p.197.
[373] Article 3.1 du nouveau Code civil : « …sauf s'il s'agit de définition ou si la loi en dispose autrement ».
[374] C. ROUSSIEAU, « Le décloisonnement des rapports entre usufruitier et nu-propriétaire à la suite de la réforme de droits des biens et son incidence sur la pratique notariale », *op.cit.,* p. 267.
[375] Le successeur de l'article 1202 de l'Ancien Code civil.
[376] Article 5.161, §2 du nouveau Code civil.

charges de copropriété relatives aux parties communes d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis[377]. Sur ce point, la doctrine et la jurisprudence majoritaire s'accordaient sur la non-existence de solidarité de principe entre l'usufruitier et le nu-propriétaire à l'égard des dettes détenues envers des tiers.[378] Cette position d'ailleurs était en conformité avec l'article 1202 de l'ancien Code civil[379] qui indiquait que la solidarité ne se présumait point et qu'elle devait être expressément stipulée.

Ainsi, dès lors qu'aucun texte ne prévoyait la solidarité légale entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en matière de copropriété forcée, l'association des copropriétaires devait, sauf s'il était stipulé contrairement dans les statuts, poursuivre respectivement l'usufruitier ou le nu-propriétaire en paiement des charges de propriété selon qu'elle portaient sur les réparations d'entretien ou sur les charges ordinaires lorsqu'il s'agissait du premier ou sur les grosses réparations ou les charges extraordinaires lorsqu'il s'agissait du dernier.[380]Etant donné que chacun d'eux étaient des titulaires des droits distincts, il impliquait que chacun assumait seul les obligations découlant de leurs droits. Il appartenait au syndic de l'association des copropriétaires (qui détenait d'ailleurs la qualité de créancière) d'opérer la ventilation entre les charges communes de copropriété à réclamer d'une part à l'usufruitier et d'autre part au le nu-propriétaire.[381]

Malgré ce principe, il arrivait toutefois que des décisions sèment encore des doutes[382]. Souhaitant mettre fin une fois pour toute, à l'incertitude lié à l'existence d'une situation de solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, le législateur a pris la décision à l'occasion de la réforme, d'instaurer une solidarité lorsqu'un usufruit porte sur un lot.[383] Cette décision c'et s'est concrétisée dans le nouvel article 3.86 du Code civil, plus précisément dans son §3, alinéa 7 qui précise que : « Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement de ces charges. »

Une controverse existait également quant au pouvoir du syndic de procéder à la ventilation des charges. Certains juges considéraient qu'il n'appartenait pas au syndic d'opérer lui-même

[377] S. BOUFFLETTE et A. SALVE, « Usufruit, usage et habitation », op.cit., p. 67.
[378]*Idem*., pp. 67-68.
[379] Actuel article 5.160, §2, alinéa 1er du nouveau Code civil introduit par la loi du 28 avril 2022 portant sur le livre 5 intitulé « Les obligations ».
[380] S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., pp. 67-68.
[381]S. BOUFFLETTE et A. SALVE « Usufruit, usage et habitation », op.cit., pp. 68-69.
[382] Civ. Bruxelles, 12 mars 2009, *R.C.D.I.*, 2010, p.31 ; J.P. Etterbeek, 29 janvier 2013, *R.C.D.I.*, 2015, pp.27-30 citées *in* O. JAUNIAUX., « Les charges de copropriété. Questions choisies à l'attention des praticiens », *Pli juridique*, n°48, 2019, p. 30
[383] O. JAUNIAUX., « Les charges de copropriété. Questions choisies à l'attention des praticiens », *op.cit.*, p. 30 ; V. SAGAERT, « A-symmetrische onverdeeldheden », *T. Not.*, 2022/9, p. 746.

cette ventilation.[384] Petite pensée à eux. On constate que cette décision leur facilitera la vie d'un double point de vue : d'une part ils ne devront plus s'en occuper et d'autre part, ils pourront intenter une action de recouvrement d'arriérés des charges (si c'est le cas évidemment) que ce soit contre l'usufruitier ou le nu-propriétaire et ce pour la totalité.[385] Réjouissant pour le syndic, moins pour nos protagonistes, notons toutefois que cette solidarité n'exclut pas le recours contributoire[386] qui pourra être introduit par la partie ayant supporté la totalité de la dette, ceci étant la moitié pleine du verre au final.

Sous-section 2. Solidarité entre l'usufruitier cédant et le cessionnaire

Un autre type de solidarité est également introduit par la réforme mais celle-ci concerne seulement l'usufruitier. Comme on l'a vu, l'usufruitier peut disposer de son droit et dans certaines hypothèses également de la chose. (*Voy supra* Un droit de disposition). Lorsqu'il dispose de son droit, l'usufruitier peut aliéner son droit d'usufruit à titre gratuit ou à titre onéreux.[387] Lorsque l'usufruitier cède son droit d'usufruit la durée de celui-ci reste soumise à la durée initialement prévue[388]. Toutefois, la durée ne sera pas la seule chose commune.

Si l'usufruit a été cédé à titre onéreux, l'usufruitier « demeure tenu à l'égard du nu-propriétaire avec le cessionnaire pour les obligations personnelles dues en contrepartie de la constitution de ce droit et qui deviennent exigibles après la cession. Seul le cédant est tenu des obligations qui sont exigibles avant la cession. »[389]. A contrario, l'usufruitier/le cédant ne sera plus lié par les obligations personnelles mais « qualitatives » ou de jouissance, liées à la titularité du droit et qui deviennent exigibles après la cession [390] comme celle de procéder aux réparations d'entretien pour l'usufruitier. Par conséquent, la cession est permise assurément mais cette dernière ne peut pas déjouer les attentes purement contractuelles, la plupart du temps des sommes qui constitue la contrepartie de la constitution du droit.[391] Cependant, elle permet de libérer le cédant des obligations à venir pour lequel il été tenu en raison du fait parce qu'il avait la jouissance et l'utilité de la chose usufructuaire tout comme elle ne pourrait pas rendre le cessionnaire, le débiteur des

[384][384] J.P. Jette, 13 septembre 2006, *R.C.D.I.,* 2007, p.27 ; J.P. Molenbeek, 12 février 2008, *R.C.D.I.,* 2008, p.24, citées *in* O. JAUNIAUX., « Les charges de copropriété. Questions choisies à l'attention des praticiens », *op.cit.,* p. 30.
[385] O. JAUNIAUX., « Les charges de copropriété. Questions choisies à l'attention des praticiens », *op.cit.,* p. 30.
[386] *Idem.,* p.30.
[387][387] C. DE WULF, « Inleiding tot the nieuwe goederenrecht », *op.cit.,* p.752.
[388] *Idem.,* p. 752.
[389] Article 3.6, alinéa 2 du nouveau Code civil.
[390] P. LECOCQ e.a., "Examen de jurisprudence (2000 à 2020). Les biens - Troisième partie Les droits réels d'usage : servitude, usufruit, emphytéose et superficie", *op.cit.,* p. 1034.
[391] *Idem.,* p. 1034.

obligations nées avant la cession et ce en absence de toute clause contraire dans l'acte de cession.[392]

Section 3. L'intervention subsidiaire en cas de défaillance : C. Roussieau [393]

Sous-section 1. Sans l'autorisation du juge

§1er. Assurance de la chose grevée de l'usufruit

Comptée parmi les plus grandes nouveautés du droit d'usufruit, l'obligation d'assurance reprise à l'article 3.151 du nouveau Code civil incombe à l'usufruitier et l'oblige à contracter une assurance afin de protéger le bien en pleine propriété contre les risques habituels et de payer les primes subséquentes.[394] Une fois après avoir satisfait à cette obligation, l'usufruitier devra présenter la preuve de la police d'assurance à la première demande du nu-propriétaire. On constate ici un important pouvoir de contrôle attribué au nu-propriétaire. Toutefois, ce pouvoir important ne s'arrête pas là.

En effet, le nu-propriétaire se voit attribuer un véritable pouvoir d'initiative lorsque l'usufruiter ne « satisfait » pas à son obligation. Ce dernier sera en droit de contracter par lui-même les assurances qu'il estime nécessaires mais les coûts devront être supportés par l'usufruitier. On dit bien assurances, car sous les termes « obligation d'assurance » sont visées une ou plusieurs assurances[395]. On voit que le terme « satisfait » employé par la disposition ouvre la porte à la subjectivité car elle laisse la place à des interprétations. Est-ce qu'il se rapporte uniquement à l'obligation de souscrire l'assurance ou elle se rapporte également à la capacité de cette dernière de couvrir les risques ? Parce que, si c'est ce deuxième sens qui sera compris par le nu-propriétaire, qui estimera que par exemple la seule assurance incendie ne suffit pas et qu'une assurance contre les inondations devait par exemple être contractée, ce pouvoir subsidiaire conduira finalement les parties devant le juge, étant donné le caractère coûteux de cette obligation. Par conséquent, le vœu du législateur de faire coopérer les parties dans ce cas, sera loin d'être exaucé.

---

[392] ROUSSIEAU C., « Premier tour d'horizon du livre 3 « les biens » du nouveau Code civil », *Rév. not.* 2020/5, n° 3150, p. 410 ; P. LECOCQ e.a., "Examen de jurisprudence (2000 à 2020). Les biens - Troisième partie Les droits réels d'usage : servitude, usufruit, emphytéose et superficie", *op.cit.*, p. 1034.

[393] C. ROUSSIEAU, « Le décloisonnement des rapports entre usufruitier et nu-propriétaire à la suite de la réforme de droits des biens et son incidence sur la pratique notariale », *op.cit.*, p. 261.

[394] Article 3.151, alinéa 1er du nouveau Code civil.

[395] P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU, et R. POPA, « Droit d'usufruit », *op.cit,* p. 197.

§2. Accomplissement des actes de conservation et d'administration provisoire

Un deuxième pouvoir d'intervention est reconnu au nu-propriétaire en cas de défaillance, lorsqu'il est question de l'accomplissement des actes conservatoires et/ou d'administration provisoire. Comme on a pu le voir, dans la partie destinée aux prérogatives reconnues à l'usufruitier et au nu-propriétaire, la réforme transforme un droit qui sous l'ancien régime était exclusif à l'usufruitier dans un droit commun. Ce choix est justifié par le législateur par l'intérêt commun que détiennent l'usufruitier et le nu-propriétaire à la conservation des biens grevés de l'usufruit.

Sous-section 2. Moyennant l'autorisation du juge

§1er. Autorisation d'exécuter les travaux nécessaires

Comme on a pu le voir, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont comme obligation, chacun pour ce qui le concerne, d'exécuter les grosses réparations s'il s'agit du premier ou les réparations d'entretien pour le deuxième. Ainsi, lorsqu'une d'elles fera défaut à son obligation, chacune d'elles sera e droit de demander au juge l'autorisation d'exécuter par elle-même les travaux nécessaires et ce aux frais de la partie défaillante[396].

§2. Autorisation de poursuivre le paiement de créances ou de les percevoir

Sous peine de se répéter, on rappelle que l'usufruit détient un champ d'application très large ce qui implique qu'il peut être constitué sur n'importe quel objet. Un de ces objets est notamment la créance pour laquelle le code civil réserve une disposition particulière, à savoir l'article 3.164. Le texte précise à cet égard qu'il relève des droits de l'usufruitier à revendiquer (par voie amiable ou en justice) le paiement des créances exigible et d'en recevoir le paiement de ces dernières. Toutefois, la disposition ajoute que le nu-propriétaire sera en droit de poursuivre le paiement de la créance ou de la percevoir uniquement s'il obtient le consentement de l'usufruitier ou à défaut, l'autorisation du juge. En l'espèce, quoique la disposition ne l'indique pas comme tel, il semble évident que ce pouvoir sera un pouvoir subsidiaire au pouvoir de l'usufruitier et ne sera autorisé par le juge qu'en cas de défaillance de son titulaire[397].

[396] Article 3.155, alinéa 1er, dernière phrase du nouveau Code civil.
[397] C. ROUSSIEAU, « Le décloisonnement des rapports entre usufruitier et nu-propriétaire à la suite de la réforme de droits des biens et son incidence sur la pratique notariale », *op.cit.*, pp. 262-263.

Conclusion

Le temps de tirer nos conclusions est enfin arrivé. Après un long et magnifique parcours des dispositions légales que la réforme nous a « légué » pour la matière de l'usufruit, le moment est venu de rendre un avis objectif mais critique sur les points qui nous ont particulièrement attiré l'attention. Ceux-ci étant abondants, on espère extraire de ce travail juste l'essentiel afin d'atteindre notre but.

Le constat général qu'on peut tirer de cette étude c'est que la réforme s'est concentrée davantage sur le bien-être du nu-propriétaire et ce à certains égards au le détriment de l'usufruitier. On constate un réel changement d'optique. Alors que le législateur de 1804 mettait son focus sur l'usufruitier de manière que le nu-propriétaire ne le gêne pas dans sa jouissance, le législateur de 2020 semble privilégier le nu-propriétaire en lui octroyant des nouvelles prérogatives comme le droit de poser des actes de conservation ou bien le droit de visite ou encore son droit de prendre une assurance à la place de l'usufruitier défaillant. Certes, on est d'accord sur le fait que ces droits trouvent leur fondement sur l'intérêt commun de nos deux protagonistes mais ils seront sûrement à un moment en contradiction avec le vœu du législateur de les faire coopérer et de se concerter. N'oublions pas que l'on parle des rapports humains finalement. Plus on imposera une chose, moins elle sera respectée en réalité.

Encore une critique que l'on pourrait émettre à l 'égard de ce nouveau régime c'est le constat de la faible démarcation des prérogatives, notamment pour le cas de l'assurance. On confère au nu-propriétaire la possibilité d'agir en place et lieu de l'usufruitier lorsque celui-ci fait défaut à son obligation d'assurer la chose. Obligation qui est d'ailleurs nouvelle et qui peut entraîner des coûts considérables. Rappelons le fait que sous le terme « obligation d'assurance » se cachent plusieurs assurances comme on a pu le voir. Le fait que cette obligation est laissée à la latitude du nu-propriétaire pourra facilement conduire à des conflits. Comme on l'a souligné, le terme « satisfaire » est trompeur et sujet à des interprétations. Le nu-propriétaire sera libre d'insinuer que l'usufruitier n'a pas satisfait à son obligation en prenant seulement une assurance incendie car le bien se trouve exposé à d'autres risques que lui, estime comme étant évidents.

Une autre critique importante vise le droit de chaque partie de se libérer de son obligation de réparation d'entretien en ce qui concerne l'usufruitier et respectivement l'obligation de réaliser les grosses réparations pour le nu-propriétaire. Comme on a pu le voir, cela risque de créer des mésententes.

Il reste encore quelques incohérences à pointer du doigt et on va tenter ensuite de clôturer. Une des premières incohérences remarquées c'est le fait d'avoir rendu commune l'obligation de description des biens qui avant était unilatérale juste pour sanctionner uniquement l'usufruitier finalement. Il est incompréhensible comment deux personnes sont tenues à la réalisation d'une obligation pour laquelle seulement une en tire les conséquences. Il s'agit en plus des conséquences importantes car tant que cette obligation ne sera respectée, l'usufruitier ne sera pas en droit d'entrer dans la jouissance de son bien, mais en plus le nu-propriétaire sera en droit de cueillir tous les fruits générés par le bien sans devoir les restituer. Ici encore il s'agit d'une sanction plus lourde car il peut s'agir des bénéfices importants qui au passé faisaient l'objet d'une restitution.

Une autre incohérence réside au niveau de la disposition octroyant un droit à chaque partie de défendre ses intérêts ou ceux de l'autre. Le législateur a prévu le : « droit d'action en justice » dans la partie réservée aux obligations. Comme je l'ai souligné dans le cadre de ce travail ce n'est pas vraiment cohérent. La disposition énonce d'abord un droit, celui d'agir en justice pour défendre ses intérêts et seulement si une d'entre elles décide d'agir à la place de l'autre qu'il s'agit d'une obligation. Cette obligation aurait dû s'appeler plutôt obligation d'appel en intervention comme il est indiqué dans le libellé de la disposition.

Troisième et dernière chose à pointer du droit, c'est le fait de privilégier uniquement l'usufruit légal alors que d'autres modes d'exécution existent. Alors que le législateur précise lui-même qu'il ne sert à rien de laisser les parties persister dans la mésentente et qu'il est même économiquement préjudiciable[398], le législateur ouvre le droit de demander la conversion uniquement pour l'usufruit légal en excluant ainsi l'usufruit constitué par la volonté des parties. Ces dernières devront préciser elles-mêmes cette possibilité mais humainement on ne peut pas tout prévoir et c'est à ce moment que l'intervention du notaire serait cruciale.

Le fait d'avoir émis autant de critiques, ne signifie guère le fait qu'on est en désaccord avec le travail du législateur, loin de là. Il s'agit uniquement de mettre en évidence les choses que l'on estime pouvant un jour être problématiques. Sinon les fondements sont justes. On vise l'entente, la coopération, la gestion saine du bien qui retrouvera son propriétaire en fin de l'usufruit. L'idée d'équité est encore meilleure. Il était nécessaire d'intervenir dans cette optique-là, car il est vrai, il arrivait souvent en pratique que le nu-propriétaire supporte les coûts des grosses réparations d'un bien sans avoir eu l'occasion d'en jouir finalement. Maintenant avec la contribution de

[398] Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 301.

l’usufruitier à ces coûts importants il y a vraiment une trace d’équité. Il s’agit clairement d’un régime innovant qui s’applique certes à tous les usufruits constitués après le 1er septembre 2021 mais il est clair que même si le législateur a laissé la faculté de choisir le régime applicable à leur usufruit, l’usufruitier ne va certainement pas opter pour ce dernier.

Bibliographie

❖ Législation

- Nouveau Code civil : article 1.10 ; articles 3.1 à 3.161 ; articles 5.160 et 5.161 ; article 4.17 et articles 4.60 à 4.64.
- Ancien Code civil : articles 578 à 607 ; articles 745bis à 745sexies ; articles 1202 et 1200.
- Loi du 3 juin 2007 relative au cautionnement à titre gratuit, *M.B.*, 27 juin 2007.
- Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 " Les biens " du Code civil.
- Loi du 19 janvier 2022 portant le livre 2, titre 3 « Les relations patrimoniales des couples » et le livre 4 « Les successions, les donations et testaments » du Code civil.

❖ Jurisprudence

- J.P. Charleroi, 30 mai 1995, *R.G.E.N*, 1995, p.334
- Liège, 7 juillet 1998, *R.R.D*, 1998, p. 297.
- Liège, 4 octobre 2000, *R.G.D.C.*, 2004, p.26
- Genk, 4 décembre 2018, *J.J.P*, 2019, p. 579.
- Mons, 1er mars 2004, *J.L.M.B.*,2006, p.694
- J.P. Turnhout, 10 juillet 2020, *J.J.P*, 2020, p. 83.
- J.P. Gand, 13 juillet 2020, *R.W.*, 2020, p.1074.
- J.P. Liège, 16 octobre 2020, *R.C.D.I., 2021*, p. 22.
- J.P. Nivelles, 7 juillet 2022, *P.P.B.I.*, 2022, pp. 346-348.
- Cass., 17 janvier 2021, *J.L.M.B.*, 2021, pp.1429-1431.
- Civ. Bruxelles, 25 février 1989, R.G.D.C., 1992, p.438.
- Civ. Flandre occidentale, 14 avril 2020, *R.G.A.R.*, 2020, liv.10, pp. 575-577.
- Cass., 27 janvier 1887, *pas*., 1887, p.56.
- Cass., 16 juin 1989, *Pas.*, 1989, p. 1126.
- Cass., 22 janvier 1970, *R.C.J.B.*, 1971, p.469.
- Antwerpen, 21 février 2022, *T.B.B.R.*, 2023, pp. 311-313.
- Civ. Bruxelles, 12 mars 2009, *R.C.D.I.*, 2010, p.31.
- J.P. Etterbeek, 29 janvier 2013, *R.C.D.I.*, 2015, pp.27-30.

❖ Doctrine

- BAECK J. et WYLLEMAN A., *Goederenrecht*, 3ème éd., Brugge, die Keure, 2021.
- BAEK J. et WYLLEMAN A., *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2023.
- BAUDRY-LACANTINERIE G., *Précis de droit civil*, 8ème éd., t. I, Paris, Librairie de la Société du Recueil, 1902.
- BELLINCK L. en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht : Toelichting van het nieuwe regime, praktische gevolgen en gebruik bij coomerciële vastgoedtransacties*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2021.
- BERNARD N., *Le droit des biens : Après la réforme de 2020*, 2ème éd., Limal, Anthemis, 2022.
- BERNARD N., « Le droit d'usufruit repensé et modernisé » *in Le droit des biens revisité : Après la réforme du 4 février 2020* (sous la dir. de BERNARD N. ET BENOIT H.), Limal, Anthemis, 2021.
- BERNARD N., *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2017.
- BOUFFLETTE S., « Analyse synthétique et descriptive du livre 3 « Les biens » du Code civil » *in Le nouveau Code civil*, (sous la dir. de NICOLINI L.), Limal, Anthemis 2023, pp.29-128.
- BOUFFLETTE S., LECOCQ P., POPA R. et SALVÉ A., « Usufruit, usage et habitation » *in Manuel de droit des biens*, t. II, 1ère éd., Bruxelles, Larcier, 2016, pp.109-157.
- BOUFFLETTE S. et SALVE A. « L'usufruit, l'usage et l'habitation » *in Répertoire pratique du droit belge*,1ère éd., Bruxelles, Bruylant, 2014.
- BOUSSA F., « Usufruit : questions choisies » *in Droits réels d'usage controverses et réforme*, Limal, Anthemis, 2022, pp.123-157.
- CARETTE N. en JANSEN R., « Vruchtgebruik (en recht van bewoning) *in Handboek Goederenrecht (*gebonden editie), 1ère editie, Bruxelles, Intersentia,2022, pp. 667-790.
- CARON S. et DELHAYE B., « La fin du quasi-usufruit ? Le droit fonctionnel de l'usufruitier » *in La transmission patrimoniale à l'aune des clauses d'indisponibilité*, Limal, Anthemis, 2022, pp. 49-71.
- CARON S. et DELAHAYE B., « Renonciation unilatérale à usufruit : état de la question », *R.P.P.*, 2022/2, pp. 105-112.
- CLAEYS D., *Usufruit et nue-propriété. Principes et actualités*, Waterloo, Kluwer, 2007.
- DE PAGE H. et DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI, n° 446.
- DE WULF C., « Inleiding tot the nieuwe goederenrecht » *in Tijdschrift voor notarissen*, Brugge, die Keure, 2020, pp. 690-816.

- DE CLIPPELE O., « L'acquisition démembrée usufruit/nue-propriété » *in La rédaction de l'acte de vente* (sous la direction de BÉGUIN E. et all) 1er éd., Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 77-94.
- DÉFRAITEUR V., « L'Usufruit « version 2020 » en 20 questions » *in Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme* (sous la dir. de BERNARD N. et DÉFRAITEUR V., 1ère éd., Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 251-293.
- DEGEEST, G. en DEGROOTE, M., « Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse en eerste commentaar », *T. Not.*, 2021/10, pp. 841-926.
- DEREME F., « Les aménagements contractuels liés à l'extinction du droit réel d'usufruit. Aspects civils et conséquences fiscales », *RGEN*, 2021, pp. 51-76, n°. 2.
- DESMARÉ, M., « Des grosses réparations et réparations d'entretien en matière d'usufruit », *J.L.M.B.*, 2006/16, pp. 695-704.
- DESPRET A., « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés » *in Le droit des biens réformé*, (sous la dir. de BERNARD N.), 1ère éd., Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 81-155 ;
- DURANT I., « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 » *in Le nouveau droit des biens* (sous la dir. de BERNARD N. et all), 1ère éd., Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 287-320.
- DURANT I., *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017.
- FONTEYN J., « L'usufruit réformé », *Rév. not.*, 2021, pp. 293-436.
- FONTEYN J., et LALIÈRE F., « L'usufruit réformé à la croisée des chemins avec la planification patrimoniale. Capita selecta », *PPBI*, 2022, pp. 5-16, n°1.
- HANSENNE J., Les Biens- Précis, t. II., Liège, éd. Collection Scientifique de la Faculté de Droit, 1996.
- JAUNIAUX O., « Les charges de copropriété. Questions choisies à l'attention des praticiens », *Pli juridique*, 2019, pp. 29-30, n°48.
- LAFARQUE V., « Réforme du droit des biens : le point sur l'usufruit », *BSJ*, 2022, p. 15, n° 688.
- LALIÈRE, F. et DEMORTIER, A., « La nature juridique de l'usufruit successif : de l'analyse théorique aux conséquences pratiques », *Rev. not*., 2022/6, pp. 330-371.
- LECOCQ P., *Manuel de droit des biens*, t. I, 1ère éd. Bruxelles, Larcier, 2012.
- LECOCQ P., JADOUL E., GOFFLOT N., DERU L., et POPA R., « Droit d'usufruit » *in Chroniques notariales*, vol. 72, 1ère éd., Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 174- 207.
- LECOCQ P. e.a., "Examen de jurisprudence (2000 à 2020). Les biens - Troisième partie Les droits réels d'usage : servitude, usufruit, emphytéose et superficie", *Rev.Cri*. 2022, nr. 4, 797-1099

- LECOCQ P. et SAGAERT V., « La réforme du droit des biens : contextualisation méthodologique et tendancielle » *in Le nouveau droit des biens*, (sous la dir. BERNARD N. *et al.*), 1e édition, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 1-13.
- MASSET E., « Construction usufruit : le nouveau droit des biens en a-t-il signé la mort ?», *Sem. Fisc.*, 2022/37, n° 539.
- MASSET É., « Travaux effectués par l'usufruitier : quand l'avantage est-il imposable dans le chef du nu-propriétaire ? », *Sem. Fisc.*, 2021/21, p. 8, n° 476.
- SAGAERT V., « Goederenrecht, » *in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Malines, Kluwer, 2014.
- SAGAERT V., « A-symmetrische onverdeeldheden », *T. Not.*, 2022/9, pp. 743-755.
- SAGAERT V. et LECOCQ P., « De hervorming van het goederenrecht » *in De hervorming van het Burgelijk Wetboek – La réforme du Code civil*, Brugge, die Keure, 2019.
- SAGAERT V., PAREDIS R. en MARTENS F., « De grote krachtlijnen van de hervorming van het goederenrecht », *In foro*, 2021/1, pp. 4-9, n° 70.
- SCARNA S. en THONET R., « Usufruit et planification patrimoniale », *JURIM*, 2022, pp. 205-237
- ROBAYE R., *Une histoire du droit civil*, Louvain-la-Neuve, Bruylant- Academia s.a,, 2004.
- ROUSSIEAU C., « Le décloisonnement des rapports entre usufruitier et nu-propriétaire à la suite de la réforme de droits des biens et son incidence sur la pratique notariale » *in Tapas du droit notarial*, 2020-2021, 6ème éd., Bruxelles, Larcier, 2021, pp.259- 273.
- ROUSSIEAU C., « Premier tour d'horizon du livre 3 « les biens » du nouveau Code civil », *Rév. not.*, 2020/5, pp. 404-453, n° 3150.
- SALVÉ A., « Le point sur l'usufruit » *in Les droits réels démembrés* (sous la dir. de LECOCQ P.), 1ère éd. Bruxelles, Larcier, 2014.
- TIMMERMANS R, Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur, Wolters- Kluwer, 2021.
- VANDICK D., « Droit d'usufruit » *in La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, (sous la coord. de ERNEUX P.-Y et GERLO I.), Limal, Anthemis, 2021, pp.189-220.
- VAN GYSEL A. -CH., « Le passif successoral » *in Précis du droit des successions et libéralités*, Bruxelles, Bruylant, 2008.
- VASSART, P., *Manuel de droit romain*, 1e édition, Bruxelles, Bruylant, 2014.

- VEREYDEN-JEANMART et JAUNIAUX O., « L'usufruit – Aspects civils. Définition, objet, droits et obligations des parties, extinction », *in Les droits de jouissance – Aspects civils et fiscaux*, Limal, Anthemis, 2007.
- VERDURE C., « Usufruit et assurance du « bien » : portée de l'article 3.151 du Code civil », *in forass* 2021, nr. 218, 177-181.
- VANHOVE A., « Quelques aspects financiers de la copropriété par appartements, *in Biens, propriété et copropriété : controverses et réformes*, (sous la dir. LECOCQ P.), Liège, Anthemis, 2019, pp. 217-233.
- WAEGENAERE B. « Usufruit, emphytéose et superficie après la réforme du droit des biens et implications fiscales », *plijur*, 2022, nr. 61, 3-9
- WYLLEMAN A., « Hoe fiscaal kleurt het zakenrecht ? » *in De kleuren van het recht*, Anvers, Intersentia, 2012.
- WYLLEMAN A., « Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een Taak voor de notaris en de wetgever ? » *in Opening Doors. Notarieel Congres Gent 2017*, Bruxelles, Larcier, 2017, n° 18 et n° 19.

❖ Divers

- Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, Doc. parl., Ch. Repr., 2019, n° 55-0173/001.
- Dictionnaire Le Robert de poche 2018.

LOUVAIN-LA-NEUVE | BRUXELLES | MONS | TOURNAI | CHARLEROI | NAMUR
Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique | **www.uclouvain.be/drt**