Usufruit

Par **Juris**, le **06/11/2010** à **13:12**

Bonjour,

Je me pose une question sur laquelle je bloque totalement:

Je sais qu'un usufruit peut louer le bien immobilier qui est l'objet de son usufruit. A ce titre il perçoit les loyers. Cependant, je me demandais s'il peut continuer à ramasser les fruits (au sens de pommes) qui sont dans le jardins même si ce bien est loué?

Pour ma part, il me semble qu'il ne peut puisqu'il doit donner au locataire l'entière jouissance du bien. Cependant, je me demandais si par contrat il pouvait le faire, ou si au moins il peut prendre un droit d'usage?

Par **Yn**, le **06/11/2010** à **13:52**

[quote="Juris":nzaays4x]Pour ma part, il me semble qu'il ne peut puisqu'il doit donner au locataire l'entière jouissance du bien. Cependant, je me demandais si par contrat il pouvait le faire, ou si au moins il peut prendre un droit d'usage?[/quote:nzaays4x]
C'est assez mal formulé, je ne comprends pas la deuxième partie.

L'usufruitier peut donner un bien en bail, le bailleur aura la jouissance des fruits.

Par **Juris**, le **06/11/2010** à **14:39**

Désolé, je reformule ma question:

je me demande, si lorsqu'un usufruitier loue l'immeuble de son usufruit à une personne, est ce qu'il peut tout de même continuer de ramasser les fruits qui se trouvent dans le jardin (fruit au sens de pomme, poire....).

Ma réponse: serait de dire qu'il ne le peut pas, puisqu'il doit laisser le locataire jouir du bien paisiblement. Mais ne peut il pas, dans ces cas là, se réserver un droit d'usage sur les fruits du jardin.

j'espère que c'est plus clair.

Par **Camille**, le **06/11/2010** à **15:20**

Bonjour,
Moi, je dirais plutôt que oui.
Le bail est distinct de l'usufruit en ce sens que l'usufruit est défini par le code civil et est d'ordre public, on ne peut pas y déroger. L'usufruit s'impose au nu-propriétaire. Un bail est une convention, le bailleur n'est pas tenu par la loi de mettre son bien en location, donc il a le droit d'y mettre ce qu'il veut dans son bail, du moment qu'il fournit un logement décent et que le bien loué est décrit avec précision dans le bail.
Un bailleur farfelu - pour ne pas dire plus - pourrait même mettre en location, le pavillon seul avec droit d'usage de l'allée qui mène au portail, mais pas le jardin.
Donc, selon moi, [i:3o00at5w]"il peut"[/i:3o00at5w], puisqu'il en a la jouissance initiale, se réserver la cueillette des fruits, même tombés par terre.
(de même que le loueur d'un terrain avec étang - ou au bord d'un étang lui appartenant - pourrait interdire au locataire d'y pêcher).
(ensuite, restera à savoir comment le bailleur va faire pour contrôler tout ça... et les "sanctions" éventuelles d'un non respect du bail).

Moi perso, un bailleur me ferait ça, je l'inviterais pour une "[i:3o00at5w]méga tarte aux pommes/pommes d'amour party[/i:3o00at5w]", et je les lui ferais bouffer jusqu'à la dernière, cuites en sirop dans le piment d'Espelette avec un coulis de harissa, une vieille recette à moi... :D

Image not found or type unknown

P.S. : que le bailleur soit lui-même usufruitier du bien qu'il loue ne change rien, bien sûr.

Par **alex83**, le **06/11/2010** à **17:07**

Bonjour,

J'opterai pour le raisonnement de Camille.

Mais l'utilisation des fruits de l'usufruit peut peut-être faire l'objet d'une clause du contrat de bail, qui doit être expressément entendue et accepté par le preneur... ?

En gros, le bailleur (usufruitier) choisirait un preneur qui sera d'accord pour lui laisser la jouissance des fruits ...

:oops:

Ce ne sont que simples supputations Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **06/11/2010** à **21:37**

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Bonsoir,
[quote="alex83":bo6irsgb]
et accepté par le preneur... ?
[/quote:bo6irsgb]
Forcément… si le preneur n'est pas d'accord, il ne signe pas le bail et il n'y a pas de contrat…
Il ira donc se loger ailleurs…

A moins, bien sûr, qu'à force de négocier, le bailleur accepte les conditions du preneur.
S'il est bonne pomme !
:wink:

Image not found or type unknown

Par **alex83**, le **06/11/2010** à **23:02**

:))

Image not found or type unknown

Et puis, le principe est bien "la liberté contractuelle"

Par **Camille**, le **08/11/2010** à **10:47**

Bonjour,
Liberté encadrée par des textes mais liberté quand même.
Donc, un vendeur/bailleur n'est pas obligé d'accepter les exigences de l'acquéreur/preneur, hors les cas prévus par la loi.
Dans ce cas, la seule "sanction" de l'absence d'accord entre les parties, c'est que l'affaire ne se fera pas.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés