UNIVERSITÉ DE GENÈVE

Archive ouverte UNIGE
https://archive-ouverte.unige.ch

Article scientifique | Article | 2013

Published version | Open Access

This is the published version of the publication, made available in accordance with the publisher's policy.

L'usufruit au service de la planification du patrimoine familial

Baddeley, Margareta

How to cite

BADDELEY, Margareta. L'usufruit au service de la planification du patrimoine familial. In: Successio, 2013, vol. 4, p. 273–282.

This publication URL: https://archive-ouverte.unige.ch/unige:32817

© This document is protected by copyright. Please refer to copyright holder(s) for terms of use.

L'usufruit au service de la planification du patrimoine familial

Margareta Baddeley*

Table des matières

I. Introduction
II. L'usufruit : généralités
III. Intérêt des usufruits du droit matrimonial
1. **L'usufruit de l'art. 219 al. 1 CC**
2. **L'usufruit du conjoint dans la communauté de biens**
3. **Absence d'un usufruit fondé sur la loi dans la séparation de biens**
4. **L'usufruit en faveur de tiers et ses conséquences en droit matrimonial**
5. **La Loi sur le partenariat enregistré (LPart)**

IV. Les usufruits du droit successoral
1. **L'usufruit légué (art. 484 al. 2 CC)**
2. **L'usufruit attribué au conjoint survivant (art. 473 CC)**
3. **Art. 612a al. 2 CC, le pont entre les droits matrimonial et successoral**

V. L'usufruit réciproque sur le logement commun de personnes vivant en union libre
VI. Conclusion
Bibliographie

I. Introduction

La planification du patrimoine familial peut avoir divers buts. Le plus fréquemment les mesures prises le sont pour favoriser un ou plusieurs membres de la famille ou, au contraire, réduire la part d'un d'eux, assurer la transmission de biens spécifiques à certaines personnes, faciliter le partage matrimonial ou successoral. L'attribution d'un bien en usufruit, avec l'attribution correspondante de la nue-propriété à un autre bénéficiaire peuvent permettre d'atteindre certains buts de la planification et être préférable à la transmission du bien en pleine propriété. Par l'attribution de l'usufruit, il est possible notamment d'assurer le niveau et le cadre de vie du conjoint survivant, tout en destinant le bien grevé de l'usufruit à un autre propriétaire, dans la pratique le plus souvent à un descendant. L'usufruit n'est qu'un des instruments de planification et peut être utilisé comme complément pour atteindre les buts de la planification.

La transmission de biens au moyen du partage entre la nue-propriété et l'usufruit comporte, du point de vue de la planification du patrimoine familial, des avantages et des défauts, qui ne sont pas les mêmes en toutes circonstances. Ce qui représente un avantage dans une situation donnée, peut être plutôt déconseillé dans un autre cas. Chaque situation nécessite une analyse spécifique et concrète. La présente étude ne saurait donc proposer davantage que quelques pistes dédiées très cordialement à Peter Breitschmid, éminent spécialiste en matière du droit de la planification patrimoniale, de même que concepteur et animateur infatigable de *successio*.

Après quelques généralités sur l'usufruit, l'étude se concentrera sur la discussion des usufruits utilisés dans le contexte familial, découlant pour la plupart du droit du mariage et des successions, avec un regard toutefois également sur l'usufruit ordinaire qui intéresse toutes les personnes, y compris les partenaires enregistrés et les couples vivant en union libre.

II. L'usufruit : généralités

La planification patrimoniale peut se faire au moyen de la constitution d'un usufruit ordinaire ou d'une des variantes spécifiques prévues dans les droits matrimonial et successoral (voir ci-après III. et IV.). Ces dernières tendent à favoriser le conjoint survivant, d'une part en conférant à ce dernier le droit d'exiger des autres successeurs du *de cujus* la constitution d'une servitude sur le logement commun des époux (art. 219 al. 1, 244 al. 2 et 612a al. 2 CC[1])[2] et d'autre

* Professeure à l'Université de Genève. Je remercie vivement mes assistantes, Mmes O. Jubin et S.-E. Steinauer, de leur précieuse aide dans la préparation de la documentation en vue de cette publication et la relecture du texte.

1 Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210).

2 STEINAUER, Les droits réels, III N 2425b.

part, par la possibilité offerte au *de cujus* d'instaurer un usufruit en faveur de son futur conjoint survivant dont la valeur peut léser la réserve des descendants communs (art. 473 CC).

Les conditions de constitution et les effets de l'usufruit sont soumis aux règles générales (art. 745 ss CC) tant pour les usufruits ordinaires que pour ceux des droits matrimonial et successoral. Des conditions et modalités spécifiques ou supplémentaires peuvent frapper ces derniers, par exemple l'exigence que l'usufruitier de l'art. 219 al. 1 CC habite le logement grevé de l'usufruit, au moins au moment de sa constitution[3].

De manière générale, l'usufruit entraîne la scission des droits sur le bien concerné. Sauf disposition contraire, la nue-propriété ne laisse au propriétaire que le droit de disposer du bien grevé de l'usufruit ou de grever le bien de charges qui ne touchent pas aux droits de l'usufruitier, ainsi que de droits de protection contre les abus de l'usufruitier[4]; ce dernier bénéficie du droit complet d'usage, de jouissance et de gestion du bien (art. 745 al. 2, 755 al. 1 et 2 CC)[5].

Par voie de conséquence, la valeur du bien se scinde en la valeur de la nue-propriété et en celle de l'usufruit. Cette dernière dépend de la durée de l'usufruit, de l'âge de l'usufruitier et du niveau des intérêts pris en compte[6]. La valeur de marché du bien, plus précisément de la nue-propriété du bien, est d'autant plus basse que la durée de l'usufruit est élevée et que des frais importants sont à prendre en compte à titre d'entretien du bien. L'état du bien, notamment s'il s'agit d'un bien immobilier, peut également influencer sa valeur.

L'attribution aux masses matrimoniales de la valeur de l'usufruit et de celle de la nue-propriété s'opère selon les règles applicables aux masses et au régime matrimonial concerné (art. 197 al. 2 ch. 5, 198 ch. 4 CC)[7]. L'usufruit se termine par le décès de l'usufruitier (art. 748 al. 2 et 749 al. 1 CC)[8]; l'usufruit dont disposait le *de cujus* jusqu'à sa mort ne figure donc pas parmi les biens composant la masse successorale. En revanche, la nue-propriété dont était titulaire le *de cujus* est à inclure, à sa la valeur au jour du décès, dans la masse successorale.

Les frais d'entretien sont à la charge de l'usufruitier uniquement dans le cadre des dépenses ordinaires, des intérêts des dettes qui grèvent le bien, et des impôts y relatifs (art. 764 al. 1 CC)[9]. Les autres frais et charges doivent être supportés par le nu-propriétaire qui doit également veiller à maintenir la substance du bien[10]. L'usufruitier ne peut toutefois le contraindre à ces dépenses que dans la mesure où ces frais peuvent être couverts par la mobilisation de la valeur du bien même (art. 765 al. 3 CC)[11].

Les avantages et inconvénients de l'usufruit comme instrument dans la planification patrimoniale se déterminent en tenant compte du mode de sa constitution, de sa valeur et de l'incidence de cette dernière sur le partage du bénéfice de l'union conjugale ou sur le partage successoral. Au-delà de ces facteurs, les relations personnelles entre les parties potentielles jouent également un rôle important. L'usufruitier et le nu-propriétaire devront s'accommoder du partage de leurs droits sur le bien, et ce peut-être pendant de longues années. L'interaction nécessaire entre eux peut, si elle est difficile ou même conflictuelle, compromettre la jouissance du bien par l'usufruitier, la bonne gestion du bien ou résulter en l'entretien insuffisant du bien, etc.; un tel usufruit paraît alors problématique peu importe l'avantage patrimonial qu'il peut procurer à l'usufruitier.

III. Intérêt des usufruits du droit matrimonial

Le droit matrimonial, dans les dispositions sur les régimes matrimoniaux, prévoit certains usufruits que les époux peuvent constituer ensemble ou demander individuellement.

1. L'usufruit de l'art. 219 al. 1 CC

L'usufruit de l'art. 219 al. 1 CC revêt de l'intérêt au moment de la dissolution de la participation aux acquêts par le décès de l'époux propriétaire de la maison ou l'appartement habité par le couple[12]. Le conjoint survivant peut demander l'attribution d'un

3 Cf. ci-après, III.1. Le droit d'habitation (art. 776 ss CC) qui peut également être demandé par le conjoint survivant, ne donne à ce dernier que le droit de vivre dans le logement; cf. Steinauer, Les droits réels, III N 2497 s. Voir aussi Farine, 142 ss, au sujet d'usufruits conditionnels.

4 Steinauer, Les droits réels, III N 2452 ss.

5 Steinauer, Les droits réels, III N 2405.

6 Très détaillé à ce sujet: Rumo-Jungo, 13 ss. Voir aussi: Steinauer, Les droits réels, III N 2406.

7 Cf. Deschenaux/Steinauer/Baddeley, N 932 ss, 1047 ss.

8 Steinauer, Les droits réels, III N 2406, 2464.

9 Steinauer, Les droits réels, III N 2406, 2443 s., 2447 ss.; Rumo-Jungo, 6. Cf. aussi, pour des développements détaillés, Feinberg.

10 Steinauer, Les droits réels, III N 2406, 2446a, 2450, ainsi que 2446b au sujet du devoir (limité) d'assurer le bien contre certains risques.

11 Steinauer, Les droits réels, III N 2406, 2451.

12 Cf. Deschenaux/Steinauer/Baddeley, N 1383 concernant l'art. 219 CC en général et les N 1385 ss quant à l'interprétation de cette disposition. Très détaillés au sujet de la qualification du logement au sens de l'art. 219 CC: BaK ZGB I-Hausheer/Aebi-Müller, art. 219, N 32 à 45.

usufruit sur ce bien[13] en imputation sur sa part au bénéfice de l'union conjugale (art. 210 et 215 ss CC). Cette option peut être précieuse dans les cas où le conjoint survivant ne dispose pas de moyens du droit successoral (ci-dessous IV.) pour se faire attribuer le logement[14].

La réglementation légale, de nature dispositive, peut être modifiée ou écartée par les époux par contrat de mariage (art. 219 al. 1 *in fine* CC), sans que cela n'exclut automatiquement les droits du conjoint survivant découlant de l'art. 612a CC[15].

Cette disposition fait exception au principe régissant le droit matrimonial selon lequel le partage à la fin du régime se fait en valeur, ne permettant pas à un époux de réclamer l'attribution de droits réels sur les biens appartenant à l'autre[16]. Les droits découlant de l'art. 219 CC sont toutefois déterminés avec précision et doivent être interprétés restrictivement. De ce fait, l'attribution ne peut se faire qu'en vue de la réalisation du but de la règle; elle est exclue si le conjoint survivant n'entend d'emblée pas vivre dans ce logement[17]. Les auteurs excluent l'attribution du logement du couple au conjoint survivant qui déménage immédiatement après le décès de l'époux propriétaire même si le conjoint survivant intègre un établissement pour personnes âgées en raison de son état de santé[18]. Une interprétation de la loi moins restrictive, se justifie toutefois vu le but de la loi, pour cette hypothèse et pour celle du conjoint survivant qui part ultérieurement de ce logement, mais en a besoin pour maintenir son niveau de vie au moyen des loyers qu'il peut en tirer.

Comme le stipule l'art. 219 al. 4 CC, l'attribution de l'habitation du couple ne peut pas être demandée s'il s'agit de locaux où le *de cujus* « exerçait une profession ou exploitait une entreprise », dans la mesure où cette profession ou entreprise est reprise par des descendants et nécessite la disponibilité des locaux. Le droit successoral paysan est réservé également (art. 219 al. 4 CC, LDRF[19]).

Le conjoint survivant doit, pour que l'art. 219 CC puisse déployer ses effets, faire la demande d'attribution de l'usufruit auprès de la communauté héréditaire. Sur sa propre demande ou sur celle des autres héritiers, le bien peut cependant aussi lui être attribué sous forme de propriété, si les circonstances le justifient (art. 219 al. 3 CC)[20]. Cette solution paraît indiquée, par exemple, en l'absence d'héritiers intéressés par l'habitation concernée, en cas de valeur importante de l'usufruit, notamment en raison du jeune âge de l'usufruitier, lorsque l'entente entre le conjoint survivant et l'héritier nu-propriétaire n'est bas bonne ou encore si l'usufruitier potentiel souhaite faire des investissements importants dans le logement[21].

Grâce à l'art. 219 CC, l'attribution du logement du couple au conjoint survivant ne nécessite aucune disposition dans ce sens du *de cujus*. Sans précisions testamentaires au sujet de la titularité de la nue-propriété, il appartient aux héritiers de déterminer le nu-propriétaire et, en ce faisant, le propriétaire définitif du logement[22]. Le *de cujus* qui entend décider à cet égard peut le faire au moyen de ses dernières volontés.

Conformément à la loi, l'usufruit est attribué en imputation de la valeur capitalisée de l'usufruit sur la part du conjoint survivant dans le partage du bénéfice de l'union conjugale. Dans l'hypothèse où cette part n'atteint pas la valeur de l'usufruit, le conjoint survivant doit une soulte à l'hoirie[23].

Pour l'usufruit de l'art. 219 CC, plus que pour les usufruits sur d'autres types de biens, l'entente est importante entre le nu-propriétaire, chargé du gros de l'entretien du logement, et l'usufruitier[24]. Le nu-propriétaire doit être prêt et financièrement capable de fournir cet entretien. Si tel n'est pas le cas, l'usufruitier peut se voir contraint dans les faits de financer ces travaux ou, s'il en est incapable, voir son habitation et les éventuels revenus qu'il peut en tirer se dégrader. Le but visé par le législateur ne serait donc pas atteint. Cette question se pose avec d'autant plus d'acuité que la durée prévisible de l'usu-

13 L'art. 219 CC prévoit à son al. 1 également la possibilité de demander un droit d'habitation plutôt que l'usufruit, ainsi qu'à l'al. 2 l'attribution du mobilier du ménage en propriété. Cf. DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY, N 1388 ss; BaK ZGB I-HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, art. 219, N 53 et 79 ss.

14 Pour plus de détails, cf. HAUSHEER/REUSSER/GEISER, art. 219, N 17 ss.

15 HAUSHEER/REUSSER/GEISER, art. 219, N 20 et 75.

16 L'époux copropriétaire d'un bien peut toutefois également faire valoir un droit à l'attribution de ce bien en se fondant sur l'art. 205 al. 2 CC. A l'égard du logement du couple, le demandeur peut faire valoir comme « intérêt prépondérant » le maintien de ses conditions de vie; cf. DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY, N 1391; BaK ZGB I-HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, art. 219, N 6.

17 DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY, N 1386. Un peu moins restrictifs, BaK ZGB I-HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, art. 219, N 7.

18 HAUSHEER/REUSSER/GEISER, art. 219, N 30.

19 Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (RS 211.412.11).

20 DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY, N 1388 s.

21 Voir aussi, BaK ZGB I-HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, art. 219, N 22.

22 HAUSHEER/REUSSER/GEISER, art. 219, N 28.

23 DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY, N 1384a. Voir aussi BaK ZGB I-HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, art. 219, N 4, concernant l'éventuelle compensation avec la part à la plus-value.

24 Cf. ci-dessus, II.

fruit est longue, soit dans les cas où le conjoint survivant est jeune. Un arrangement entre les héritiers et le conjoint survivant, p. ex. accordant à ce dernier la propriété entière (art. 219 al. 3 CC) ou un usufruit de durée limitée, combiné avec une indemnité, peut éventuellement mieux convenir dans une telle situation.

Les époux sont libres, bien entendu, de convenir entre eux d'usufruits ordinaires en faveur de l'un d'eux sur un ou plusieurs biens appartenant à l'autre. Le motif d'une telle mesure peut être de procurer à l'usufruitier une certaine indépendance financière grâce aux fruits du bien, par exemple sous forme de loyers, d'intérêts ou de dividendes.

2. L'usufruit du conjoint dans la communauté de biens

L'art. 244 al. 1 et 2 CC correspond, dans son esprit, à l'art. 219 CC[25]. Il prévoit en premier lieu une attribution en propriété de l'appartement qu'occupaient les époux et du mobilier au conjoint survivant, mais réserve la possibilité de se rabattre sur un usufruit. Le bien doit avoir fait partie des biens communs du couple[26]. Cette priorisation des options est logique car dans la communauté de biens le partage des biens communs à la fin du régime se fait, en principe, en nature[27]. L'importance de l'usufruit est plus limitée que celle de l'usufruit du conjoint survivant dérivé de l'art. 219 CC. L'usufruit de l'art. 244 CC est utile au conjoint survivant qui tient à obtenir, dans le partage successoral, d'autres biens encore, en plus de l'appartement et des meubles des époux, de même que dans les cas où il n'est pas héritier de son conjoint.

L'attribution sur la base de l'art. 244 al. 1 et 2 CC n'est pas soumise à la condition expresse, qui est néanmoins supposée exister[28], de maintenir le niveau de vie du conjoint survivant. Cette option est prévue par l'art. 244 al. 3 CC également pour les cas où le régime prend fin pour une autre cause que le décès de l'époux titulaire du bien, à la condition toutefois que l'époux qui demande la propriété ou l'usufruit de ce type de bien commun établisse un intérêt prépondérant à l'attribution[29].

En cas de divorce, annulation du mariage ou séparation de biens judiciaire, l'usufruit peut permettre de régler plus rapidement la liquidation du régime et le partage des biens. Dans ces cas, l'un des époux reste (nu-)propriétaire et son conjoint devient usufruitier. L'entente du couple joue un rôle primordial dans cette constellation. Il convient également de tenir compte de la réduction de la valeur vénale du bien par l'existence de l'usufruit ce qui peut constituer un frein à la vente du bien et une source de frustration pour le nu-propriétaire. Là encore, un arrangement par l'attribution de la propriété, au besoin contre indemnité, ou une limitation dans le temps de l'usufruit peut permettre de satisfaire les parties au moment de la dissolution de leur mariage ou de leur régime sans prétériter le futur plus lointain de la vie de chacun d'eux.

La doctrine admet par analogie avec l'art. 219 CC que les droits découlant de l'art. 244 CC puissent être écartés ou modifiés par contrat de mariage[30]. Les autres remarques faites sous 1) à l'égard de l'art. 219 CC s'appliquent aussi dans le contexte de la liquidation de la communauté de biens[31].

3. Absence d'un usufruit fondé sur la loi dans la séparation de biens

Ce régime, le plus rigide des régimes matrimoniaux du droit suisse, vise à maintenir les époux quasiment dans la même situation, par rapport à leurs biens, que des personnes non mariées. Les seules exceptions à ce principe sont les art. 248, 250 al. 1 et 251 CC, qui ne portent toutefois pas sur l'attribution d'un droit réel sur le bien d'un des époux en faveur du conjoint non propriétaire.

Les époux soumis à ce régime peuvent convenir d'un usufruit ordinaire au sens de l'art. 745 ss CC, assorti des conditions et effets souhaités par le couple. Selon les buts de leur planification patrimoniale, l'usufruit peut déployer ses effets pendant le régime ou à la dissolution de ce dernier, notamment dans les cas du décès d'un d'eux ou d'un divorce.

Quant à la valeur et aux problèmes inhérents à de tels usufruits, il peut être renvoyé aux remarques faites ci-dessus dans la partie II.

4. L'usufruit en faveur de tiers et ses conséquences en droit matrimonial

Les principes généraux du droit des régimes et les effets généraux du mariage impliquent que les époux restent civilement capables et donc pleinement propriétaires de leurs biens pendant le mariage; à ce

25 Cf. ci- dessus 1).

26 L'usufruit sur les biens propres peut être demandé sur la base de l'art. 612a CC; cf. ci-après IV.3. Deschenaux/Steinauer/Baddeley, N 1593d, f.

27 CRom-Meier, art. 244, N 1.

28 BaK ZGB I-Hausheer/Aebi-Müller, art. 244, N 1, 9.

29 Cf. aussi art. 245 CC qui contient la même exigence. Deschenaux/Steinauer/Baddeley, N 1593j.

30 CRom-Meier, art. 244, N 6, avec références aux auteurs.

31 Voir aussi les développements de BaK ZGB I-Hausheer/Aebi-Müller, art. 244, N 5 ss, au sujet des cas tombant sous la LDFR.

titre, ils disposent librement de leurs biens, sauf disposition légale contraire (art. 168, 201 al. 1, 202 et 203 al. 1 CC). Parmi celles-ci, l'art. 169 CC, concernant le logement familial, et l'art 178 CC, concernant la restriction de disposer de certains biens, restreignent le droit de l'époux titulaire d'un bien de grever ce dernier d'un usufruit. De même, les époux mariés sous la participation aux acquêts ne peuvent grever d'un usufruit les biens qu'ils possèdent en copropriété qu'avec le consentement du conjoint (art. 201 al. 2 CC)[32]. Il en va de même pour l'usufruit qu'un des époux voudrait constituer sur un bien commun dans la communauté de biens, dans la mesure où cet acte ne s'inscrit pas dans la gestion ordinaire (228 al. 1 CC)[33].

Dans la participation aux acquêts, la constitution d'un usufruit contre rémunération suit le principe de la subrogation matrimoniale. La contre-prestation rentre dans la masse du bien grevé de l'usufruit (197 al. 2 ch. 5, 198 ch. 4 CC)[34].

Quant à un éventuel don d'un usufruit dans le processus de la planification patrimoniale, il convient de tenir compte du fait qu'un tel don par l'un des époux au moyen d'acquêts peut poser la question d'une réunion matrimoniale (art. 208 CC) et mener à une prétention supplémentaire du conjoint[35]. Des problèmes supplémentaires peuvent découler de l'application des dispositions sur les réunions et réductions successorales que le tiers fasse ou pas partie du cercle des héritiers réservataires (art. 471, 475, 537 CC)[36]. Ces problèmes s'ajoutent potentiellement à ceux inhérents à la scission de la maîtrise sur le bien. Dans le cas d'usufruits sur des immeubles ou entreprises, la situation peut ainsi devenir spécialement difficile en particulier si le conjoint n'a pas consenti à l'usufruit.

5. La Loi sur le partenariat enregistré (LPart)

La Loi sur le partenariat enregistré (LPart)[37] ne prévoit pas le droit de l'un des partenaires à l'attribution d'un usufruit sur les biens de l'autre partenaire. Seul un droit d'habitation de durée limitée grevant le logement commun des partenaires peut être accordé par le juge dans la procédure de dissolution du partenariat (art. 32 al. 3 LPart).

Toutefois, les partenaires peuvent, en vertu de l'art. 25 LPart, adopter «une réglementation spéciale sur les biens pour le cas de la dissolution du partenariat enregistré». Il peut s'agir de l'adoption d'un système global ou de dispositions isolées au sujet de certains aspects de leur relation patrimoniale. L'art. 25 LPart donne expressément comme exemple la participation aux acquêts du Code civil; les partenaires sont toutefois libres de composer le régime qui leur convient[38]. Les art. 219 et 244 CC visent la dissolution du régime et peuvent donc être adoptés valablement par les partenaires sur la base de l'art. 25 LPart.

Comme les personnes mariées (art. 168, 201 ss CC), chaque partenaire reste civilement pleinement capable et dispose librement de ses biens (art. 18 al. 1 LPart). Chacun d'eux peut donc sans autres constituer un usufruit ordinaire sur l'un de ses biens en faveur d'un tiers ou de son partenaire[39].

Les avantages et inconvénients de l'usufruit discutés ci-dessus par rapport aux personnes mariées sont naturellement les mêmes pour les partenaires enregistrés. Les problèmes et conflits peuvent être exacerbés par le fait que l'usufruit en défaveur des descendants frappe nécessairement des descendants non communs, alors que pour les couples mariés, il peut s'agir de descendants communs, peut-être plus enclins à partager la maîtrise d'un bien de l'un de leurs parents avec l'autre parent.

IV. Les usufruits du droit successoral

La planification patrimoniale se fait souvent en vue de la succession, au moyen de dispositions de dernières volontés; les art. 484, 530 et 563 CC en traitent (ci-dessous 1.). L'art. 473 prévoit des modalités spéciales pour un tel usufruit constitué au bénéfice du conjoint survivant (ci-dessous 2.). Par ailleurs, l'usufruit peut naître de la volonté du conjoint survivant sur la base de l'art. 612a (ci-dessous 3.).

1. L'usufruit légué (art. 484 al. 2 CC)

L'usufruit, en tant qu'instrument de la planification successorale, est l'un des moyens mis à la disposition du testateur pour faire un legs (art. 484 al. 2 CC). Le legs peut être à la charge d'un héritier ou d'un autre légataire[40], et diminue, par conséquent, l'attribution faite au grevé du montant de la valeur capitalisée de

32 Deschenaux/Steinauer/Baddeley, N 1077.
33 Deschenaux/Steinauer/Baddeley, N 1453a, 1473b.
34 Deschenaux/Steinauer/Baddeley, N 934 ss, 1047 ss.
35 Deschenaux/Steinauer/Baddeley, N 1320 s., 1336.
36 Deschenaux/Steinauer/Baddeley, N 1338 ss; BaK ZGB I-Hausheer/Aebi-Müller, art. 208, N 25 ss; Rumo-Jungo, 15 s.
37 Loi fédérale du 18 juin 2004 sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe (RS 211.231).
38 FamKom-Büchler/Matefi, art. 18, N 2, et art. 25, N 22 ss.
39 FamKom-Büchler/Matefi, art. 18, N 4.
40 Steinauer, Successions, N 536 ss.

l'usufruit[41]. L'héritier nu-propriétaire fait partie de l'hoirie (art. 483 CC); l'usufruitier, en tant que légataire ne fait pas partie de l'hoirie[42].

L'usufruit est soumis aux règles ordinaires concernant ses effets, mais est également régi par les dispositions spécifiques du droit successoral, en particulier les dispositions en vue de protéger les réservataires et plus largement encore le conjoint survivant ou le partenaire enregistré survivant (art. 475, 522 ss, 563 al. 1 CC)[43], ainsi que les créanciers du *de cujus* (art. 564 al. 1 CC).

Comme toute autre attribution qui dépasse la quotité disponible, l'usufruit est réductible en cas de lésion de la réserve des héritiers (art. 530 s. CC); le bénéficiaire de l'usufruit peut ainsi être contraint de rendre le bien en échange d'une prestation en argent équivalente à la valeur de l'usufruit ou de réduire l'étendue de l'usufruit (art. 522 ss, 526 CC)[44]. Toutefois, une prestation en argent ne permet pas nécessairement d'atteindre le but de l'usufruit. Le testateur peut prévenir un tel résultat en s'assurant d'emblée du consentement par ses héritiers réservataires à la lésion de leur réserve.

L'opportunité de l'usufruit, en lieu et place d'une attribution en propriété, doit être évaluée en fonction de l'objectif de cette attribution, de la valeur capitalisée de l'usufruit en comparaison avec la valeur vénale de la part du successeur concerné en pleine propriété[45], ainsi que des relations entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Le testateur pèsera ces facteurs d'autant plus soigneusement que l'usufruit est instauré pour une longue durée. A cet égard, les réflexions au sujet de l'usufruit de l'art. 473 CC (ci-dessous 2.) s'appliquent *mutatis mutandis*.

La position du conjoint survivant revêt très souvent l'intérêt principal de la planification successorale. L'attribution maximale au conjoint survivant s'élève à sa réserve additionnée à la quotité disponible, soit, en présence de descendants du futur *de cujus*, à $^5/_8$ de la succession. La réserve des autres héritiers réservataires doit être respectée, en principe, par des attributions en pleine propriété[46], l'art. 473 CC constituant l'exception à cette règle (cf. ci-dessous 2.).

La situation du conjoint survivant s'apprécie en tenant compte, outre de sa part dans la succession de l'époux décédé, de sa part du bénéfice de l'union conjugale. Cette part peut dépasser la moitié du bénéfice, selon les art. 216 et 241 al. 2 CC. S'ajoutent à ces avantages des droits qui n'ont pas de valeur pécuniaire en tant que tel, mais qui améliorent la position du conjoint survivant par rapport aux autres héritiers, par exemple l'attribution au conjoint survivant, par le biais d'une règle de partage du *de cujus* ou par l'exercice du droit d'option du conjoint survivant sur le logement familial et les meubles du couple (cf. art. 219, *supra* III. 1, et art.612a CC,ci-après III. 3).

Le futur *de cujus* peut cependant aussi souhaiter réduire la part de la succession dévolue au conjoint survivant et gratifier un autre héritier ou un légataire, notamment les descendants, de la quotité disponible[47]. Cela peut se faire d'entente avec le futur conjoint survivant, notamment par contrat de mariage (art. 219 al. 1 *in fine* CC) ou par pacte successoral, ou unilatéralement par testament[48]. L'usufruit peut alors être utilisé pour favoriser la part du tiers successeur (par exemple le partenaire de vie du *de cujus*), qui n'aura toutefois pas le droit d'option spécifique du conjoint survivant.

2. L'usufruit attribué au conjoint survivant (art. 473 CC)

Le plus commenté et appliqué est certainement celui prévu à l'art. 473 CC. Par ce biais, le testateur peut transmettre une partie ou la totalité de sa succession à son conjoint survivant[49] même si la réserve des descendants *communs* est entamée. Ces descendants reçoivent en contre-partie une plus grande part de la succession en nue-propriété[50]. La violation de la réserve des seuls descendants communs se justifie par le fait que ces descendants succéderont en principe aussi au conjoint survivant au décès de celui-ci et récupéreront à ce moment les biens dont ils n'étaient que nu-propriétaires depuis le décès du premier parent. N'ayant aucun droit dans la future succession de leur beau-parent, les enfants non communs sont protégés dans leur réserve, même en cas d'application de l'art. 473 CC.

41 Cf. Steinauer, Successions, N 540 ss et N 417 ss concernant la valeur capitalisée..

42 Steinauer, Successions, N 530 s. et 539; Rumo-Jungo, 6, ainsi que 7 s. pour des exemples d'application. Voir cependant ci-dessous II., concernant la situation du conjoint survivant attributaire d'un usufruit au sens de l'art. 473 CC.

43 Steinauer, Successions, N 540 ss, ainsi que 417 ss.

44 Steinauer, Successions, N 842 ss.

45 Voir les explications à ce sujet chez Steinauer, Successions, N 419 ss, 424 ss, ainsi que les développements critiques de Mooser/Izzo, 96 s.

46 Steinauer, Successions, N 424 ss.

47 Pour des développements à ce sujet, cf. Rüsch, p. 67 ss.

48 Deschenaux/Steinauer/Baddeley, N 1392.

49 Alors que le droit successoral met le conjoint survivant et le partenaire enregistré survivant sur un pied d'égalité l'art. 473 CC ne s'applique pas aux seconds pour qui il ne revêtirait par ailleurs, car ils ne peuvent avoir d'enfants communs (art. 28 LPart).

50 Pour le calcul, cf. Steinauer, Successions, N 426 ss.

Cette option peut intéresser notamment les testateurs mariés sous la séparation de biens et ceux qui, soumis à la participation aux acquêts ou à la communauté de biens, possèdent beaucoup de biens propres. Ces cas de figure favorisent les descendants communs et non communs par la constitution d'une masse successorale plus importante que dans l'hypothèse inverse, à savoir où les acquêts ou les biens propres qui sont partagés avec le conjoint constituent la masse la plus importante.

L'usufruit de l'art. 473 CC a toujours été perçu et l'est encore assez largement comme le moyen par excellence, meilleur que les usufruits des art. 219, 244 et 612a CC, pour assurer le niveau de vie et la stabilité du cadre de vie du futur conjoint survivant[51]. Toutefois, l'application de l'art. 473 CC n'est pas simple et ce facteur devrait compter dans l'évaluation de son utilité pour la planification successorale. Par l'instauration d'un usufruit de ce type, le calcul de la réserve en cas de demande de réunion et de réduction des descendants est plus compliqué[52] et une quotité disponible spéciale d'un quart est applicable selon l'art. 473 al. 3 CC[53]. Cet usufruit entraine la dualité de la titularité du bien discutée auparavant ce qui peut poser des problèmes relationnels entre les membres de la famille. Enfin, cet usufruit doit être réduit dans sa valeur à celle de l'usufruit ordinaire de l'art. 530 CC en cas de remariage de l'usufruitier; dans ce cas, les descendants communs du *de cujus* et du conjoint sont remis sur un pied d'égalité avec leurs demi-frères et -sœurs et reçoivent ce qu'il leur manque pour compléter leur réserve en pleine propriété. Vu le décalage dans le temps, ce calcul peut être compliqué.

L'usufruit de l'art. 473 CC étant souvent choisi avec comme but unique et exprès de garantir le niveau et le cadre de vie du conjoint survivant, l'âge de ce dernier sera un facteur spécialement important pour évaluer l'opportunité de ce choix. L'évaluation précise de la situation aboutit fréquemment au constat que des attributions sous des formes ordinaires sont plus avantageuses financièrement[54]. En effet, dès l'âge de 60 ans pour une femme et 53 ans pour un homme, la valeur capitalisé de l'usufruit sur la totalité de la succession possède une valeur inférieure à celle de la propriété sur $^5/_8$ de la succession[55].

Cette évaluation ne relève pas seulement des compétences du testateur, mais aussi de celles du conjoint survivant. Ce dernier peut, au moment où il succède au *de cujus*, décider d'accepter l'usufruit ou opter pour sa réserve d'un quart de la succession. Dans le premier cas, le conjoint survivant, en raison de sa situation particulière, est néanmoins membre de l'hoirie.

3. Art. 612a al. 2 CC, le pont entre les droits matrimonial et successoral

Cet usufruit porte sur la maison ou l'appartement qu'occupaient les époux et le mobilier; il constitue donc le pendant de l'art. 219 CC pour les couples mariés sous la séparation de biens et pour ceux mariés sous la communauté de biens si le conjoint survivant veut faire valoir ces droits sur les biens propres du *de cujus*. Les droits découlant de l'art. 612a CC ne peuvent, en revanche, pas être invoqués par le conjoint survivant qui n'est pas successeur de l'époux décédé[56].

L'art. 612a CC déploie ses effets sur demande du conjoint survivant. Bien qu'il ne subordonne pas cette attribution à des conditions particulières au regard du niveau de vie ou du maintien du cadre de vie du conjoint survivant, cette condition est à considérer comme implicite par analogie avec l'art. 219 CC[57]. La loi autorise le conjoint à faire primairement une demande d'attribution en propriété; cette attribution peut cependant être faite aussi en vue de l'attribution d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, par le conjoint survivant ou les autres héritiers légaux si les circonstances le justifient (art. 612a al. 2 CC). L'art. 612a al. 4 CC confère les mêmes droits aux partenaires enregistrés survivants qui en font la demande. Dans tous les cas, les locaux utilisés pour la continuation de la profession ou de l'entreprise du *de cujus* par un descendant ne peuvent être l'objet de l'attribution au conjoint survivant (art. 612a al. 3 CC).

Les droits découlant de l'art. 612a CC pour le conjoint survivant et le partenaire enregistré survivant peuvent être modifiés ou écartés unilatéralement par l'époux propriétaire au moyen d'une dis-

51 STEINAUER, Successions, N 415;

52 Voir à ce sujet les nombreux écrits sur l'art. 473, recensés dans STEINAUER, Successions, N 414 ss, et BaK ZGB II-STAEHELIN, art. 473, ainsi que dans les commentaires et traités.

53 Pour des commentaires détaillés à ce sujet, cf. STAEHELIN/BACHOFNER, CARLIN.

54 STEINAUER, Successions, N 426 ss, not. 432 ss.

55 STEINAUER, Successions, N 430, et BaK ZGB II-STAEHELIN, art. 473, N 3, utilisant le taux d'intérêt de 3.5 %.

56 BaK ZGB II-SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, art. 612a, N 3 s.; STEINAUER, Successions, N 1262.

57 STEINAUER, Successions, N 1258; BaK ZGB II-SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, art. 612a, N 11, qui font une interprétation trop stricte, à notre sens, de la notion d'*Eigenbedarf*. Voir aussi supra III.1.

position testamentaire, ou d'un commun accord de époux, par pacte successoral[58].

Pour le surplus, les remarques au sujet des avantages et inconvénients de l'usufruit de l'art. 219 CC s'appliquent à l'usufruit de l'art. 612a CC *mutatis mutandis.*

V. L'usufruit réciproque sur le logement commun de personnes vivant en union libre

L'union libre n'est pas reconnue en tant qu'institution par le droit. Il s'ensuit, entre autres, que les relations entre partenaires sont soumises aux règles du droit ordinaire (droit des contrats, des sociétés, etc.) et que les partenaires ne sont pas héritiers légaux l'un de l'autre. Même si la communauté reposait sur des sentiments de partage et de solidarité comparables à ceux de couples vivant dans une union formelle, la loi ne contient aucune disposition spécifique pour protéger les intérêts et droits des partenaires en cas de rupture de l'union ou de décès de l'un des partenaires.

Dans ces hypothèses, la situation peut être particulièrement délicate par rapport au logement commun. La jouissance de ce bien est compromis pour au moins l'un d'eux, éventuellement pour les deux: en cas de rupture, le partage du bien ou de la valeur du bien peut poser problème, et dans l'hypothèse du décès de l'un des partenaires, la question du partage des biens du *de cujus* avec les héritiers, notamment les héritiers légaux et réservataires se pose. Il s'agit pour ces couples d'assurer, dans le cadre de leur planification patrimoniale, le droit de chacun d'eux de continuer à vivre dans le logement surtout dans la seconde situation.

Ce but peut être atteint, lorsque l'un des partenaires est propriétaire exclusif du logement, par la constitution d'un usufruit sur ce bien en faveur de l'autre partenaire. Cette solution soulève les questions ordinaires par rapport à l'usufruit, à savoir, en particulier, l'entente et le partage des frais d'entretien entre les partenaires séparés ou entre le partenaire usufruitier et les successeurs de l'autre partenaire, l'imputation de la valeur de l'usufruit sur l'éventuelle part du bénéficiaire dans la succession et le niveau de l'imposition de l'usufruit.

Dans la pratique, l'on rencontre fréquemment la solution de l'acquisition du logement en copropriété des partenaires. La situation en cas de décès de l'un des partenaires n'est pas simple: les héritiers de ce dernier peuvent prendre possession de la part héritée, puis éventuellement l'aliéner (art. 646 al. 1 CC) ou demander le partage de la copropriété et l'attribution de la propriété entière (art. 651 al. 2 CC). Dans ces situations, le concubin survivant risque de ne pas pouvoir rester dans le logement. Ce risque peut être éliminé – et c'est la solution choisie par de nombreux couples – par la constitution d'un usufruit par chaque partenaire sur sa part du logement au bénéfice de l'autre partenaire[59]. L'usufruit peut être prévu pour le seul cas du décès de l'un d'eux ou pour d'autres hypothèses également, y compris celle de la rupture. Le but consiste à garantir à chacun d'eux la possession de la totalité du bien même au-delà de l'union.

Cette solution a toute son importance en cas de décès de l'un des partenaires. L'usufruit en faveur du partenaire survivant laisse la nue-propriété de cette part aux autres héritiers du partenaire décédé. Le partenaire survivant en tant que propriétaire de sa propre part de l'immeuble, et profitant de l'usufruit sur l'autre part, peut occuper tout l'immeuble et en tirer les fruits. Cette solution paraît simple, mais ne l'est pas forcément dans son application. Elle n'est pas nécessaire dans les cas où les autres héritiers partagent le logement avec le partenaire survivant, p.ex. dans l'hypothèse où ce dernier reste avec des descendants mineurs communs, héritiers de la part du parent décédé, dont il a l'autorité parentale (art. 297 al. 3 CC). L'usufruit a, par contre, une réelle utilité lorsque les héritiers demandent le partage de l'immeuble.

Même dans les situations où l'usufruit permettrait au partenaire survivant, du point du vue juridique, d'occuper la totalité de l'immeuble contre le gré des héritiers, la jouissance réelle de ses droits par l'usufruitier dépend de la satisfaction, par d'autres moyens, des droits des héritiers réservataires. Les éventuels héritiers réservataires du *de cujus*, soit ses descendants (art. 471 ch. 1 CC), ses parents (art. 471 ch. 2 CC), son conjoint dont il n'a pas divorcé malgré l'union vécue avec le nouveau partenaire (art. 471 ch. 3 CC) sont protégés dans leur réserve et ne sont pas obligés de tolérer une violation de ce droit. Ce problème est bien réel dans les nombreux cas où le logement familial constitue le gros de la fortune du *de cujus* et aussi, par voie de conséquence, de sa masse successorale. Le partenaire survivant doit, dans une telle situation, s'il veut continuer à occuper l'intégralité du logement, disposer de moyens pour

58 Steinauer, Successions, N 1260; BaK ZGB II-Schaufelberger/Keller Lüscher, art. 612a, N 10. La nature dispositive de l'al. 2 de l'art. 612a CC n'est toutefois pas incontestée en doctrine.

59 Cf. Herz, 100; Pichonnaz, 690 ss, préconise plutôt un droit d'habitation qui, dans le résultat pratique, pose les mêmes problèmes que l'usufruit.

payer la soulte qui complétera la réserve des héritiers. Il convient en outre de tenir compte de l'impôt successoral du partenaire survivant[60]. Cet impôt peut être lourd dans la mesure où l'usufruitier bénéficiaire n'est pas de la parenté du constituant. La solution de l'usufruit réciproque procure peut-être à tort un sentiment de sécurité aux couples vivant en union libre; le seul droit de rester dans le logement commun en cas de décès de l'autre ne garantit pas la possibilité réelle de le faire le moment venu.

Des réserves encore plus sérieuses paraissent indiquées par rapport à un tel usufruit qui déploierait ses effets également en cas de rupture du couple. Le logement du couple non marié, comme tout logement destiné à l'habitation commune par un ménage, est difficilement divisible même s'il est constitué en copropriété qui donne en principe à chaque copropriétaire le droit de disposer librement de sa part (art. 646 al. 3 CC). Cette circonstance, que les parts soient grevés d'un usufruit en faveur de l'ex-partenaire ou non, résulte en une indisponibilité de fait des deux parts, qui trouvera son reflet dans le prix du marché du bien. Toutefois, le logement peut éventuellement se prêter à un aménagement de deux espaces de vie séparés, permettant à chaque copropriétaire de disposer librement de son «espace» qui représente, par hypothèse, sa part. Dans cette hypothèse, la vente ou la location de l'une des parts, sans que l'autre partenaire ne doive quitter son «espace» peut être envisagée; cette part aura donc une certaine valeur patrimoniale. L'usufruit sur cette part permet alors au partenaire usufruitier de refuser la location ou la vente de la part de son ex-partenaire et de bloquer ainsi la situation pour toute la durée de l'usufruit.

Ce qui a été voulu comme instrument de garantie en faveur de chacun des partenaires, ne peut pas garantir cette protection en raison de la valeur des parts et des usufruits, notamment en cas de décès de l'un des partenaires. De surcroît, l'usufruit réciproque peut devenir un instrument de blocage en particulier dans les situations de rupture du couple où il serait nécessaire ou du moins utile de permettre le partage du bien.

60 L'imposition de l'usufruit dépend de l'âge de l'usufruitier; cf. JEANDIN, 34 s. Voir aussi RUMO-JUNGO, 8 s., au sujet de l'incidence de l'usufruit sur les éventuelles prestations complémentaires de l'AVS.

VI. Conclusion

Ce petit inventaire de l'usufruit comme instrument de planification, permet le constat qu'il s'agit d'un outil décliné de diverses manières en droit matrimonial, du partenariat enregistré et des successions. Il peut être utilisé en faveur de tiers, de membres de la famille, notamment des descendants, ou, comme c'est souvent le cas, en faveur du conjoint ou du partenaire enregistré survivant. Il permet, dans toutes ces variantes, de conférer au bénéficiaire la jouissance du bien sous usufruit, et de déterminer le titulaire de la nue-propriété, ainsi que de la propriété définitive.

La planification patrimoniale au moyen d'usufruits doit toutefois tenir compte de la complexité de la situation juridique et des difficultés pratiques qui peuvent en résulter. La relation personnelle de l'usufruitier et du nu-propriétaire est d'importance cruciale, notamment pour les types d'usufruit où l'interaction des deux ayants-droit est importante, tout particulièrement lorsque l'usufruit porte sur le logement de l'usufruitier. La présomption que l'usufruit améliore la situation de son bénéficiaire ne doit pas être acceptée sans examen de la situation spécifique. Ainsi, l'âge de l'usufruitier détermine largement la valeur de l'usufruit; l'âge élevé de l'usufruitier réduit la valeur de l'attribution à ce dernier en comparaison avec l'attribution du même bien en propriété, et aboutit de ce fait au résultat inverse que ce qui était le but de cette attribution dans l'idée du disposant ou dans celle de l'usufruitier. De même, l'usufruit réciproque de partenaires vivant en union libre peut, à la place de garantir la maîtrise de chacun d'eux sur le bien entier, se révéler impossible à réaliser ou permettre à l'usufruitier de bloquer l'usage du bien pour l'autre partenaire dont la part perd toute valeur économique pour la durée de l'usufruit.

Bibliographie

Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, Art. 1–456 ZGB, éd. Honsell Heinrich, Vogt Nedim Peter, Geiser Thomas, 4e éd., Bâle 2010 (cité: BaK ZGB I-AUTEUR, art., N); Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, éd. Honsell Heinrich, Vogt Nedim Peter, Geiser Thomas, 4e éd., Bâle 2011 (cité: BaK ZGB II-AUTEUR, art., N); BREITSCHMID PETER, Begünstigung nicht verheirateter Lebenspartner und Dritter, in Güter- und erbrechtliche Planung, éd. Druey Jean-Nicolas, Breitschmid Peter, Bern 1999, 45 ss; CARLIN SABRINA, Les nouvelles controverses liées à l'application

de l'art. 473 CC et l'influence de la quotité disponible réduite dans ce contexte, successio 2012, 174 ss; Commentaire romand, Code civil I, Art. 1–359 CC, éd. Pichonnaz Pascal, Foëx Bénédict, Bâle 2010 (cité: CRom-AUTEUR, art., N); FamKommentar Eingetragene Partnerschaft, éd. Büchler Andrea, Berne 2007 (cité: FamKom-AUTEUR, art., N); HAUSHEER HEINZ, REUSSER RUTH, GEISER THOMAS, Das Familienrecht, Berner Kommentar, Das Familienrecht, Bd II.1.3.1, Berne 1992 (cité: HAUSHEER, REUSSER, GEISER, art., N); DESCHENAUX HENRI, STEINAUER PAUL-HENRI, BADDELEY MARGARETA, Les effets du mariage, Berne 2009; FARINE ALEXANDRA, La constitution conditionnelle d'un usufruit immobilier, in La transmission du patrimoine, Fribourg 1998,135 ss; FEINBERG STÉPHANIE, Entretien normal, bon entretien ou «gewöhnlicher Unterhalt»: notions juridiques indéterminées en droit du bail et de l'usufruit, in Notions-cadre, concepts indéterminés et standards juridiques en droits interne, international et comparé, Zurich 2008, 503 ss; HERZ NADJA, Couples de même sexe non enregistrés, in: Droits des gays et lesbiennes en Suisse: partenariat enregistré, communauté de vie de fait, questions juridiques concernant l'homosexualité, éd. Ziegler Andreas R., Bertschi Martin, Curchod Alexandre, Herz Nadja, Montini Miche, Berne 2007, 73 ss; JEANDIN ETIENNE, L'art en héritage, Not@lex 2013, 24; MOOSER MICHEL, IZZO PIERRE, Les moyens pour favoriser le conjoint survivant, in Droit patrimonial de la famille, Zurich 2004, 95 ss; PICHONNAZ PASCAL, Conventions et couples concubins, FamPra.ch 2002, 670 ss; Praxiskomm Erbrecht, éd. Weibel Thomas, Abt Daniel, 2e éd., Bâle 2011, RUMO-JUNGO ALEXANDRA, Nutzniessung in der Erbteilung, successio 1/11, 5 ss; RÜSCH ARTHUR, Die Begünstigung des überlebenden Ehegatten, Zurich 1938; STAEHELIN DANIEL, BACHOFNER EVA, Der Achtelstreit geht weiter – Neues zu Art. 473 ZGB, jusletter, 19.9.2011; STEINAUER PAUL-HENRI, Le droit des successions, Berne 2006 (cité: STEINAUER, Successions, N); STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, 3 t., 4e éd., Berne 2012 (cité: STEINAUER, Les droits réels, tôme N).