

Avant de commencer vos travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme. Selon l'importance des travaux que vous prévoyez, il vous faudra déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable.

Les règles relatives à l'urbanisme et ses autorisations inhérentes permettent de vérifier la conformité de vos travaux par rapport aux règles d'urbanisme.

Pour déposer en direct votre PC (Permis de Construire), votre DP (Déclaration Préalable) ou votre AT (Autorisation de Travaux), merci d'utiliser la plateforme Geosphere :

<https://paysdelor.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>

Fiches pratiques de service-public.fr

En quoi consiste l'usufruit ?

Le droit de propriété d'un bien est composé de l'**usufruit** et de la nue-propriété. L'usufruit est le droit d'utiliser un bien et d'en percevoir les revenus, sans en être propriétaire. Le droit à l'usufruit est temporaire. Voici les règles à connaître.

Quelle différence entre usufruit et nue-propriété ?

La pleine propriété d'un bien est composée de l'**usufruit** et de la nue-propriété.

Les attributs du droit de propriété (occuper un bien, le vendre, en percevoir les revenus) sont répartis entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. On parle dans ce cas de démembrement du droit de propriété.

L'**usufruit** est le droit de jouir d'un bien sans en être propriétaire et à condition d'en assurer la conservation, c'est-à-dire l'entretenir. C'est une autre personne qui dispose de la nue-propriété du bien.

Qui peut-être usufruitier et nu-propriétaire ?

Vous pouvez être **usufruitier** dans l'une des situations suivantes :

Si vous êtes parent, vous avez l'usufruit sur les biens de vos enfants âgés de moins de 16 ans. Vos enfants sont les nus-propriétaires des biens.

Si vous êtes veuf ou veuve, vous recevez le patrimoine de votre époux ou épouse décédé(e) en usufruit. Les enfants du défunt deviennent nus-propriétaires des biens.

À noter

L'usufruit et la nue-propriété d'un bien peuvent être en indivision, c'est-à-dire appartenir à l'ensemble des héritiers.

Vous pouvez aussi bénéficier d'un usufruit ou d'une nue-propriété par **testament, décision de justice ou par contrat** (vente ou donation d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété).

À noter

Une personne morale peut détenir l'usufruit ou la nue-propriété d'un bien.

Quels types de biens peut-on avoir en usufruit et en nue-propriété ?

Vous pouvez être usufruitier ou nu-propriétaire d'un bien immeuble ou d'un bien meuble.

Cela signifie que vous pouvez, par exemple, avoir l'usufruit ou la nue-propriété d'une maison, d'une valeur mobilière, d'une part sociale, d'un compte bancaire, d'une créance, d'un mobilier.

Quels sont les droits de l'usufruitier ?

Droit d'utiliser le bien

En tant qu'usufruitier, vous pouvez par exemple utiliser vous-même le bien ou le louer.

L'accord du nu-propriétaire est nécessaire pour les baux ruraux, commerciaux, artisanaux ou industriels.

Droit de percevoir les revenus tirés du bien

Vous percevez, par exemple, des intérêts d'une somme d'argent, des loyers, des récoltes.

Les revenus sont perçus pendant toute la durée de l'usufruit.

À noter

À la fin de l'usufruit, vous ne pouvez pas réclamer d'indemnité pour avoir amélioré le bien.

Droit de vendre ou céder gratuitement l'usufruit

Vous pouvez vendre ou céder gratuitement votre usufruit sans l'accord du nu-propriétaire.

Par contre, la vente de la pleine propriété du bien peut uniquement se faire avec l'accord du nu-propriétaire.

Quels sont les droits du nu-propriétaire ?

Dans une propriété démembrée, vos droits de nu-propriétaire sont limités.

Vous pouvez vendre votre nue-propriété. Par contre, la vente de la pleine propriété du bien peut uniquement se faire avec l'accord de l'usufruitier.

Vous devez donner votre accord à l'usufruitier pour qu'il puisse utiliser les baux ruraux, commerciaux, artisanaux ou industriels.

Quelles sont les principales obligations de l'usufruitier ?

En tant qu'usufruitier, vous devez respecter les obligations suivantes :

Faire un inventaire des biens avant leur utilisation s'il s'agit de biens mobiliers

Faire un état des lieux du bien avant son utilisation s'il s'agit d'un bien immobilier

Veiller à la bonne conservation du bien, c'est-à-dire l'entretenir

S'engager à jouir raisonnablement du bien en fournissant un document signé au propriétaire, sauf si ce dernier vous en dispense

Payer la taxe foncière, la taxe d'habitation et l'impôt sur la fortune immobilière (selon la valeur du bien) s'il s'agit d'un bien immobilier

Faire toutes les réparations d'entretien. Les grosses réparations sont à la charge du nu-propriétaire sauf si elles résultent du manque d'entretien de votre part (pour un bien immobilier, les grosses réparations ne concernent que le gros-œuvre).

À noter

Si vous êtes usufruitier d'un bien immobilier et que vous louez le bien, vous êtes imposable sur les revenus tirés de cette location.

Quelles sont les principales obligations du nu-propriétaire ?

En tant que nu-propriétaire, vous devez respecter les obligations suivantes :

Laisser l'usufruitier utiliser le bien comme il le souhaite. Par exemple, s'il s'agit d'un bien immobilier, vous devez respecter le droit de l'usufruitier d'occuper le bien ou de le mettre en location

Payer les grosses réparations (le gros-œuvre) s'il s'agit d'un bien immobilier.

Rappel

Les grosses réparations sont à la charge de l'usufruitier si elles résultent d'un manque d'entretien de sa part.

Comment est évalué l'usufruit ?

La répartition de la valeur d'un bien entre usufruitier et nu-propriétaire est déterminée par un barème fiscal.

Ce barème est établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de 21 ans révolus	90%	10%
Moins de 31 ans révolus	80%	20%
Moins de 41 ans révolus	70%	30%
Moins de 51 ans révolus	60%	40%
Moins de 61 ans révolus	50%	50%
Moins de 71 ans révolus	40%	60%
Moins de 81 ans révolus	30%	70%
Moins de 91 ans révolus	20%	80%
Plus de 91 ans révolus	10%	90%

Il permet notamment de calculer le **montant des droits d'enregistrement** en cas de donation, succession, vente, etc.

En cas de vente du bien, l'usufruitier et le nu-propriétaire reçoivent chacun la fraction du prix correspondant à la valeur de son droit.

Pour connaître la répartition de la valeur du bien, vous pouvez utiliser le simulateur suivant :

- [Simulateur : barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété](#)

Comment prend fin l'usufruit ?

Les situations suivantes mettent fin à l'usufruit :

Mort de l'usufruitier (sauf en cas de donation de son vivant ou de transmission par testament)

Expiration du délai pour lequel l'usufruit a été convenu (par exemple, 30 ans lorsque l'usufruit est accordé à une personne morale)

Usufruitier et nu-propriétaire deviennent une même personne. C'est le cas, par exemple, d'une personne qui détient l'usufruit d'une maison et qui achète la nue-propriété de cette même maison.

Non-usage pendant 30 ans

Renonciation à l'usufruit

Perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi. Par exemple, si le bâtiment dont vous êtes l'usufruitier est totalement détruit par un incendie, votre usufruit prend fin.

Abus de jouissance de l'usufruitier (dégradation du bien ou manque d'entretien)

Au 16 ans de l'enfant titulaire de la nue-propriété (l'usufruit légal des parents sur ce bien prend alors fin)

À la fin de l'usufruit, vous devez rendre le bien. Vous devez aussi faire le règlement des comptes pour déterminer ce que vous devez au nu-propriétaire et inversement.

Règlement d'une succession

Questions – Réponses

- [Usufruit, nue-propriété, pleine propriété : quelles différences ?](#)
- [L'usufruit du conjoint survivant peut-il être transformé en rente ou en capital ?](#)

Toutes les questions réponses

Pour en savoir plus

- [Comprendre l'usufruit](#)

Source : Notaires de France

Où s'informer ?

- **Informations notariales**

Service de renseignements des notaires de France. Ce service ne propose pas de consultations personnalisées.

Par téléphone

0 892 011 012

Ouvert du lundi au jeudi de 9h30 à 18h et le vendredi de 9h30 à 17h

Numéro violet ou majoré : 0,80 € / minute + prix d'un appel

- [Chambre départementale des notaires](#)

Textes de référence

- [Code civil : articles 382 à 386](#)

Autorité parentale concernant les biens de l'enfant (article 382)

- [Code civil : articles 578 à 581](#)

Définition de l'usufruit

- [Code civil : articles 582 à 599](#)

Droits de l'usufruitier

- [Code civil : articles 600 à 616](#)

Obligations de l'usufruitier

- [Code civil : articles 617 à 624](#)

Fin de l'usufruit

- [Code civil : article 767](#)

Plus d'infos



Services techniques: Urbanisme

Adresse : Hôtel de Ville

16, Boulevard du Maréchal Joffre

BP 106 34250 Palavas-Les-Flots

Horaires : Reception du public en mairie : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h ; mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

[Site ville](#)

[Site tourisme](#)

[Téléphone 04 67 07 73 12](#)

[mail](#)



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : [04 67 07 73 00](#)