

Durée de l'usufruit détenu par une personne morale : proposition de réforme de l'article 619 du Code civil

Renaud MORTIER
Claire FARGE

Article 619 du Code civil. – L'article 619 du Code civil dispose que « l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que 30 ans ». Ce texte, par une formulation a contrario, plafonne à trente ans l'usufruit accordé à une personne morale. L'article 619 est un texte contraignant (1°), et même si l'esprit de ce texte conduit à l'interpréter de manière restrictive (2°) le risque existe que la jurisprudence en fasse une application littérale. C'est pourquoi nous proposons une modification de l'article 619, destinée sécuriser son interprétation tout en l'adaptant aux enjeux patrimoniaux modernes (3°).

1° L'article 619 : un texte d'ordre public

Doctrine. – Aucun auteur n'a à notre connaissance contesté le caractère d'ordre public de l'article 619 du Code civil. Tout au plus a-t-on pu discuter le domaine d'application du texte, mais pas le fait qu'il a un caractère impératif. Plusieurs arguments militent en effet en faveur du caractère obligatoire de l'article 619 du Code civil. Tout d'abord le ton impératif utilisé par le texte : « l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers NE DURE QUE 30 ans ». Ensuite, et peut être surtout, le fait que l'usufruit est par essence un droit TEMPORAIRE (prohibition de l'usufruit dit « perpétuel »). Le plafonnement de l'usufruit aux mains des personnes morales a pour raison d'être de précipiter l'extinction de l'usufruit, qui sinon pourrait ne jamais intervenir, les personnes morales pouvant avoir, de 99 ans en 99 ans, une durée de vie illimitée. Ainsi que l'écrivait Demolombe au sujet des communes ou établissements publics, « comme, en général, ces personnes fictives et abstraites ne meurent pas, il a fallu déterminer un terme, au-delà duquel ne pourrait pas s'étendre l'usufruit, qui leur serait accordé »¹.

Jurisprudence. – La jurisprudence récente des juges du fond semblait admettre qu'il fût dérogé à l'article 619 du Code civil. C'est ainsi que, faisant une interprétation très libérale de l'article 619, la Cour d'appel de Caen, dans la célèbre affaire dite du mémorial de Caen, avait jugé en 1995 qu'une association peut donner la nue-propriété d'un bien en s'en réservant l'usufruit pour sa propre durée, la durée de trente ans étant une durée calculée de façon moyenne, à appliquer simplement lorsque le contrat n'en a pas prévu². Cependant, dans un arrêt du 7 mars 2007, la Troisième Chambre civile de la Cour de cassation a considéré sans

¹ Ch. Demolombe, Cours de Code Napoléon, De la distinction des biens, A. Durand, 1854, n°243.

² CA Caen, 24 janv. 1995 : Defrénois 1996, p. 392, obs. Ch. Atias. – F.-D. Poitral, Dr. et patrimoine oct. 1996, p. 46 ; JCP G 1995, IV, 1360 : – V. aussi CA Aix-en-Provence, 4e ch. B, 16 sept. 1997, Ville de Marseille c/ Sté L. : JurisData n° 1997-048007, cité par Ch. Atias, Droit civil, Les biens, préc., n° 250, note 366.

ambiguïté que l'article 619 du Code civil est d'ordre public³, en affirmant que « L'usufruit accordé à une personne morale ne peut excéder trente ans ; des conventions successives ne peuvent avoir pour effet de déroger à la règle instituée par l'article 619 du Code civil ».

Limitation de l'article 619 au seul usufruit. – Il reste évidemment que si le droit détenu par la personne morale n'est pas un droit d'usufruit, l'article 619 ne permet pas de plafonner sa durée. C'est ainsi que la Cour de cassation a décidé en 1950 que l'article 619 du Code civil « ne saurait recevoir application à des droits de pâturage et d'usage en bois concédés à perpétuité aux habitants d'une commune par un titre de l'an 1467 »⁴. C'est ainsi également qu'en 2012, dans son célèbre arrêt *Maison de Poésie*, la même Cour de cassation a jugé inapplicable l'article 619 du Code civil à un droit réel conventionnel de jouissance⁵. La FNDP a déjà eu l'occasion d'analyser la portée de cette dernière décision particulièrement révolutionnaire⁶. Il reste que, dès lors que le droit détenu par la société est bel et bien un droit d'usufruit, l'article 619 a vocation à s'appliquer, encore que cela puisse être discuté en certaines hypothèses...

2° Domaine d'application incertain de l'article 619 du Code civil

Afin de mieux cerner l'éventuel domaine d'application de l'article 619 du Code civil, deux grandes hypothèses peuvent être envisagées :

HYPOTHESE 1 : La personne morale a acquis son usufruit d'une personne physique elle-même usufruitière pour une durée viagère.

Cette acquisition peut procéder ou bien d'une cession d'usufruit ou bien d'une constitution par la personne physique d'un usufruit en second (cf R. Libchaber, Deffrénois 2008, 38816, Une cession temporaire d'usufruit ?)

1. Cession de son droit par une personne physique usufruitière au profit d'une personne morale

³ Cass. 3^{ème} civ., 7 mars 2007, JCP E 2007, 1877, obs. J.-J. Caussain, Fl. Deboissy et G. Wicker ; JCP N 2007, 1219, note H. Hovasse ; Dr. et patrimoine, févr. 2008, p. 96, obs. J.-B. Seube et Th. Revet. Il est bien difficile de dire si cette jurisprudence condamne l'analyse menée dans une autre affaire – celle du *Mémorial de Caen* – par la cour d'appel de Caen. Dans cette affaire, la cour de Caen avait considéré que la limite de trente ans ne s'applique pas lorsque l'usufruit a été réservé pour toute sa durée au bénéficiaire d'une association qui a donné la nue-propriété à une commune (CA Caen, 1^{re} ch., civ., 24 janv. 1995 : Bull. inf. C. cass. 1^{er} nov. 1995, n° 1137 ; Deffrénois 1996, I, p. 392, obs. C. Atias ; Juris-Data n° 040417 ; JCP G 1995, IV, 1360). Il est également difficile de savoir si subsiste la jurisprudence ayant admis qu'il est possible de déroger au plafonnement de trente ans lorsque l'usufruit est donné ou légué à une personne morale, pour créer ou favoriser une œuvre de bienfaisance (V., par exemple, Cass. civ., 24 juill. 1882 : S. 1885, I, 371. – Cass. req., 23 avr. 1883 : DP 1884, I, p. 251 : création d'écoles religieuses ; Cass. 1^{re} civ., 3 nov. 1970 : Bull. civ. I, n° 293 : legs d'usufruit destinés à aider des établissements laïques d'éducation ; Cass. req., 20 mars 1905 : DP 1908, 1, p. 89 : œuvres de bienfaisance gérées par une municipalité). D'une part, l'on peut être tenté de croire que l'affirmation du caractère d'ordre public de l'article 619 condamne ces solutions en ce qu'elles dérogent au texte. Mais l'on peut d'autre part prétendre que ces solutions peuvent survivre dès lors que l'on n'y voit pas une atteinte au caractère d'ordre public de l'article 619, mais une simple interprétation restrictive du champ d'application de ce texte. .

⁴ Cass. civ., 10 mai 1950 : D. 1950, p. 482.

⁵ Cass. 3^{ème} civ., 31 oct. 2012, n°11-16.304 : JurisData n°2012-024285 ; JCP N 2012, n°12, 1262, note Fr. –X. Testu.

⁶ R. Mortier, Quelles nouvelles libertés suites à la consécration jurisprudentielle des droits réels conventionnels de jouissance ?, JCP N 2014, 1284.

Dans une cession d'usufruit, ce qui est transmis à la personne morale c'est le droit d'usufruit préalablement constitué, c'est-à-dire un usufruit qui a été accordé à une personne physique pour une durée viagère. La personne morale acquiert le droit viager d'usufruit dont disposait la personne physique. L'usufruit détenu par la personne morale demeure tel qu'il a été constitué, en tant qu'usufruit accordé à une personne physique. Il est possible d'affirmer qu'en ce cas on se situerait en dehors du champ d'application de l'article 619 du Code civil : en effet il n'y aurait pas alors création d'un nouvel usufruit que l'on pourrait dire « accordé » à la personne morale, mais transmission d'un usufruit préalablement constitué au profit d'une personne physique. Cet usufruit demeurerait ainsi suspendu à la durée de la vie de la personne physique cédante, l'usufruit étant transmis sans altération aucune, ce qui est normalement sa vocation⁷.

Remarque

La jurisprudence ne s'est jamais prononcée sur cette question mais elle n'est pas en sens contraire, malgré la formulation de l'attendu précité de l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 7 mars 2007. En effet, cette décision n'a pas envisagé l'hypothèse d'un usufruit cédé à une personne morale par une personne physique usufruitière : dans les faits tels que relatés par l'arrêt, il est question d'un usufruit acquis par une SCI d'un plein propriétaire de l'immeuble⁸. Par ailleurs, dans cette affaire, les débats ont essentiellement porté sur l'existence de diverses conventions intervenues suite à l'acquisition de son usufruit par la personne morale, conventions qui avaient eu pour objet de modifier le nom du tiers personne physique fixant l'échéance de l'usufruit accordé. Plus que de la durée de l'usufruit accordé (et non cédé) à une personne morale, il s'agissait de déterminer s'il est possible postérieurement à la constitution d'un usufruit d'en modifier l'échéance par le changement du tiers dont la durée de vie borne la durée de l'usufruit. Cette décision du 7 mars 2007 n'est donc pas une prise de position de la Cour de cassation sur la question de la durée de l'usufruit cédé à une personne morale par une personne physique usufruitière.

2. Constitution par une personne physique usufruitière d'un usufruit au profit d'une personne morale

Si la personne physique constitue un nouvel usufruit pour la personne morale, il s'agit d'un démembrement du droit d'usufruit au moyen d'un autre usufruit. On est alors en présence d'un nouvel usufruit qui, lui, est bien accordé à une personne morale. On tombe alors sans conteste dans le champ d'application de l'article 619 du Code civil et l'on se heurte ainsi à la durée maximale de 30 ans. Cet usufruit détenu par la personne morale est alors soumis, quant à sa durée, à un double maximum : d'une part, la durée légale de 30 ans et, d'autre part, la durée de vie de l'usufruitier originel puisque nul ne peut transmettre plus de droit qu'il n'en a lui-même.

⁷ J. Carbonnier, Droit civil, volume II, éd. PUF 2004, n° 758, p. 1681 : « ...il faut bien voir quelle est la portée d'une cession d'usufruit. L'acquéreur devient usufruitier à son tour, il a l'*usus* et le *fructus* en vertu d'un droit réel sur la chose. Mais il n'a pas un usufruit indépendant, renouvelé en sa personne ; son usufruit continue à être indissolublement relié à la personne de l'usufruitier originaire, et s'éteindra au décès de celui-ci (...). Conformément au principe de conservation des droits transmis, le cessionnaire a tous les droits du cédant, mais il n'a que ces droits. »

J. Aulagnier, Usufruit et nue-propiété dans la gestion de patrimoine, éd. Maxima, 1994, p. 47-48 : « (l'usufruit) peut évidemment être cédé entre vifs à titre gratuit ou à titre onéreux, mais le cessionnaire n'acquiert le droit que dans l'état où il se trouve le jour de la cession. La durée de l'usufruit reste limitée à la durée de vie du cédant et non à celle du cessionnaire (...) L'usufruit reste viager sur la tête du donateur. »

⁸ ce qui ne correspond d'ailleurs pas forcément aux faits réels de l'affaire jugée puisqu'il s'agissait plus exactement d'une cession d'un usufruit préalablement réservé par le propriétaire de l'immeuble qui en avait préalablement cédé la nue-propiété.

HYPOTHESE 2 : La personne morale a acquis son usufruit d'un plein propriétaire. Il ne peut alors s'agir que d'une constitution d'usufruit.

1. Usufruit à durée fixe

Le propriétaire peut avoir constitué un usufruit à durée fixe. On est alors en présence d'un usufruit accordé à une personne morale et donc soumis à la règle des 30 ans de l'article 619 C.civ., ce qui permet d'éviter toute discussion sur la démesure de la durée de l'usufruit. Car, ici, contrairement au cas où c'est un usufruitier qui constitue un usufruit, il n'y a aucune durée viagère sur laquelle bute l'usufruit détenu par la personne morale. Par exemple, un plein propriétaire âgé de 90 ans peut constituer un usufruit au profit d'une personne morale. Cet usufruit, sauf s'il a été constitué pour une durée moindre, s'éteindra au bout de 30 ans alors même que le nu-propriétaire décèderait avant l'arrivée du terme extinctif de l'usufruit.

2. Usufruit calé sur la vie d'une personne physique

Le propriétaire peut constituer un usufruit au profit d'une personne morale qui est calé sur la vie d'une personne physique. On est alors bien en présence d'un usufruit accordé à une personne morale et donc relevant de l'article 619 C.civ.. Cependant, tout risque de perpétuité d'un tel usufruit et toute discussion sur l'appréciation du caractère démesuré de la durée de l'usufruit accordé est écarté grâce à la référence à la vie d'une personne physique par hypothèse déjà existante au moment de la constitution de l'usufruit. C'est pourquoi, parce que le fondement de la règle a ici vocation à en déterminer le champ d'application, l'hypothèse pourrait être exclue du domaine de la règle des 30 ans puisque l'usufruit ainsi détenu ne présenterait aucun risque de perpétuation⁹.

3° Nécessité de réformer l'article 619 du Code civil

Lever les incertitudes de l'article 619 tout en le modernisant. – Comme nous venons de le voir, s'il est sûr que l'article 619 du Code civil est d'ordre public, une incertitude existe quand à son domaine exact d'application. Par ailleurs, le délai de 30 ans prévu par ce texte semble parfaitement inadapté, dans un contexte général d'allongement de la durée de l'usufruit du fait de l'allongement de la durée de vie. Voici pourquoi nous proposons de réformer le texte en deux points : afin de permettre d'aligner la durée de l'usufruit détenu par une personne morale sur la durée de vie d'une personne physique (**A**), et afin de reporter de 30 à 99 ans la durée maximale de l'usufruit constitué pour une durée fixe sur la tête d'une personne morale (**B**).

⁹ En ce sens, H. Hovasse, note sous Cass. 3ème civ., 7 mars 2007, JCP N 2007, 1219.

A. Permettre d'aligner la durée de l'usufruit détenu par une personne morale sur la durée de vie d'une personne physique

Opération envisagée. - En l'état actuel du droit positif, il est très discuté on l'a vu de savoir si une société peut acquérir (par voie de vente ou d'apport tout spécialement) l'usufruit viager d'un bien et devenir ainsi usufruitière de ce bien pour la durée de vie de la personne physique sur la tête de laquelle est né l'usufruit en question.

Utilités de l'opération envisagée. – Pourtant, en pratique, une telle opération serait très utile. Comme on a pu le souligner, « la constitution, au profit d'une société, d'un usufruit dont la durée est réglée sur la vie d'une ou plusieurs personnes physiques fait partie des instruments les plus usuels de la gestion de patrimoine. Parmi les schémas les plus classiques, on peut citer l'acquisition de l'usufruit d'un immeuble par une société soumise à l'IS pour la durée de vie de deux époux, tandis que ceux-ci constituent simultanément une société soumise à l'IR qui acquiert la nue-propiété (de cet immeuble) et dont ils donnent les parts sociales à leurs enfants. De la même manière, pour transmettre les revenus à un enfant handicapé, tout en le remplissant de sa réserve (l'usufruit ne s'impute pas sur la réserve), des parents apportent à une société civile l'usufruit de biens pour la durée de vie de cet enfant handicapé puis ils font donation des parts sociales tandis que la nue-propiété des biens est transmise à ses frères et sœurs »¹⁰.

Doute quant à la réalité de l'obstacle. – On peut cependant se demander si l'article 619 du Code civil constitue un véritable obstacle aux stratégies envisagées. En effet l'article 619 a pour fondement d'appliquer aux personnes morales le terme qui affecte la vie des personnes physiques. La raison d'être de ce texte est simple à comprendre : les personnes morales ayant une durée d'existence de facto illimitée (99 ans prorogables indéfiniment pour les sociétés), il s'agissait d'éviter que, par le biais de personnes morales, ressurgissent des usufruits perpétuels. Bref, le plafonnement à 30 ans est aux personnes morales ce que le plafonnement viager est aux personnes physiques. La durée de trente ans a d'ailleurs été retenue par les rédacteurs du Code civil par référence à la doctrine du jurisconsulte romain Gaius, qui estimait alors à trente ans la durée de vie moyenne des être humains, quand Ulpien proposait lui cent ans (durée retenue par l'ancien droit), soit le terme le plus long de la vie humaine à l'époque¹¹. L'on comprend dès lors que la Cour de cassation considère le texte d'ordre public et que l'on ne puisse donc y déroger de manière frontale¹². L'on comprendrait également que

¹⁰ H. Hovasse, note précitée sous Cass. 3ème civ., 7 mars 2007, JCP N 2007, 1219.

¹¹ On relira sur ce point Demolombe avec gourmandise : « L'usufruit peut être établi au profit d'une commune ou d'un établissement public (...). Mais comme, en général, ces personnes fictives et abstraites ne meurent pas, il a fallu déterminer un terme, au-delà duquel ne pourrait pas s'étendre l'usufruit, qui leur serait accordé. Les jurisconsultes romains ne s'étaient point accordés sur la fixation de ce terme. Gaius répondait qu'un tel usufruit devait durer cent ans, terme le plus long de la vie humaine, quia is finis vitae longaevi hominis est (L. 56, ff., de usufr.) ; tandis qu'Ulpien, au contraire, voulait qu'il s'éteignît au bout de trente ans, parce que telle était la durée moyenne de la vie (L. 68, ff., ad leg. Falcid.). Notre ancien droit français avait suivi la doctrine de Gaius (Lacombe, v Usufruit, sect. VI, n°7°). Mais c'est, au contraire, l'opinion d'Ulpien qui a été adoptée par notre Code (art. 619)... » (C. Demolombe, Cours de Code Napoléon, t. 10, vol. 2, Durand, Hachette et Cie, 1854, n°243).

¹² Cass. 3ème civ., 7 mars 2007, JCP E 2007, 1877, obs. J.-J. Caussain, Fl. Deboissy et G. Wicker ; JCP N 2007, 1219, note H. Hovasse ; Dr. et patrimoine, févr. 2008, p. 96, obs. J.-B. Seube et Th. Revet. Il est bien difficile de

des adaptations soient possibles, car depuis Gaius, l'espérance de vie des personnes physiques a presque triplé, n'étant plus de trente ans depuis bien longtemps. On pourrait ainsi nourrir l'espoir¹³, contrairement à ce qu'a récemment prétendu l'administration fiscale¹⁴, que la Cour de cassation accepterait que l'usufruit fût conféré à une société pour la durée de vie d'une personne physique, quand bien même cela pourrait aboutir à ce que l'usufruit en question durât plus de trente ans¹⁵. Une telle solution serait très opportune. Afin cependant de ne pas suspendre la validité de l'opération à une hypothétique jurisprudence, la FNDP propose de modifier l'article 619 du Code civil dans le sens précisé ci-dessous.

B. Reporter de 30 ans à 99 ans la durée maximale de l'usufruit détenu par une personne morale

Proposition d'allongement à 99 ans du plafond de l'article 619 du Code civil. - Par ailleurs, dans son champ d'application restreint, c'est-à-dire dans le cas d'un usufruit détenu par une personne morale pour une durée fixe, la durée de 30 ans prévue par l'article 619 du

dire si cette jurisprudence condamne l'analyse menée dans une autre affaire –celle du Mémorial de Caen– par la cour d'appel de Caen. Dans cette affaire, la cour de Caen avait considéré que la limite de trente ans ne s'applique pas lorsque l'usufruit a été réservé pour toute sa durée au bénéficiaire d'une association qui a donné la nue-propriété à une commune (CA Caen, 1^{re} ch., civ., 24 janv. 1995 : Bull. inf. C. cass. 1^{er} nov. 1995, n° 1137 ; Defrénois 1996, I, p. 392, obs. C. Atias ;Juris-Data n° 040417 ; JCP G 1995, IV, 1360). Il est également difficile de savoir si subsiste la jurisprudence ayant admis qu'il est possible de déroger au plafonnement de trente ans lorsque l'usufruit est donné ou légué à une personne morale, pour créer ou favoriser une œuvre de bienfaisance (V., par exemple, Cass. civ., 24 juill. 1882 : S. 1885, I, 371. – Cass. req., 23 avr. 1883 : DP 1884, I, p. 251 : création d'écoles religieuses ; Cass. 1^{re} civ., 3 nov. 1970 : Bull. civ. I, n° 293 : legs d'usufruit destinés à aider des établissements laïques d'éducation ; Cass. req., 20 mars 1905 : DP 1908, 1, p. 89 : œuvres de bienfaisance gérées par une municipalité). D'une part, l'on peut être tenté de croire que l'affirmation du caractère d'ordre public de l'article 619 condamne ces solutions en ce qu'elles dérogent au texte. Mais l'on peut d'autre part prétendre que ces solutions peuvent survivre dès lors que l'on n'y voit pas une atteinte au caractère d'ordre public de l'article 619, mais une simple interprétation restrictive du champ d'application de ce texte.

¹³ L'article 619 du Code civil semble l'interdire à la lettre (« L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans »), mais l'esprit du texte (prohibition de l'usufruit perpétuel, sachant qu'une société dure jusqu'à 99 ans et que sa durée peut être indéfiniment prorogée) l'autorise, puisque l'usufruit cédé à une société pour la durée de vie du cédant n'est par définition pas perpétuel. En ce sens, v. H. Hovasse, note sous Cass. 3^e civ., 7 mars 2007, 06-12.568, JCP N 2007, 1219 et commentaire sous Rép. min. n°15540 à M. Jérôme Lambert, JOAN Q 2 juill. 2013, p. 6919, JCP E 2013, 1450. V. aussi J.-J. Caussain, Fl. Deboissy et G. Wicker, observations sous Cass. 3^e civ., 7 mars 2007, JCP E 2007, 1877 : « L'usufruit peut être accordé à une personne physique qui peut ensuite le céder à une personne morale, laquelle pourra alors en profiter pour une période supérieure à trente ans si le cédant survit au-delà de ce délai ».

¹⁴ Rép. min. n°15540 à M. Jérôme Lambert, JOAN Q 2 juill. 2013, p. 6919, JCP E 2013, 1450, commentaire critique H. Hovasse. Cette réponse ministérielle affirme que : « (...) l'usufruit consenti à une société constitue par principe un usufruit temporaire, la durée de cet usufruit ne pouvant excéder trente ans conformément aux dispositions de l'article 619 du Code civil ».

¹⁵ Contrairement à ce qu'il est trop souvent écrit, dans son arrêt du 7 mars 2007 (Cass. 3^e civ., 7 mars 2007, JCP E 2007, 1877, obs. J.-J. Caussain, Fl. Deboissy et G. Wicker ; JCP N 2007, 1219, note H. Hovasse ; Dr. et patrimoine, févr. 2008, p. 96, obs. J.-B. Seube et Th. Revet), la Cour de cassation n'a pas condamné toute possibilité pour une société de détenir un usufruit pour une durée supérieure à trente ans, dès lors que ledit usufruit est effectivement plafonné par une durée de vie. Dans cette affaire, l'usufruit était constitué au profit d'une société pour la durée de vie de personnes physiques. Celles-ci ont survécu au-delà de trente ans. Les nus-propriétaires impatientes se sont prévalus de l'article 619 du Code civil pour obtenir l'extinction de l'usufruit. La cour d'Aix-en-Provence les a déboutés au motif que « l'article 619 du Code civil n'est pas d'ordre public ». La solution était bonne mais le motif erroné. L'article 619 est bien d'ordre public mais en l'espèce l'apport était hors son domaine. La Cour de cassation ne pouvait que censurer. Rien ne permet de dire que la Cour de cassation aurait cassé l'arrêt si les magistrats aixois avaient refusé d'appliquer l'article 619 en se fondant non pas sur son absence de caractère d'ordre public mais sur le fait que ce texte ne régit pas, au regard de son fondement, les apports en société, par une personne physique, d'un usufruit pour sa durée de vie.

Code civil pourrait être portée à 99 ans.

Motifs de la réforme proposée. – La réforme proposée est fondée sur deux principaux arguments :

-harmoniser les durées de plafonnement des droits réels : en effet, la plupart des plafonds légaux sont d'une durée de 99 ans ; c'est vrai de la société ; mais c'est vrai également de la plupart des droits réels stipulés temporaires (bail à construction ; bail emphytéotique...) ;

-revenir au fondement de l'article 619 du Code civil, qui était de fixer le plafond de durée de l'usufruit par référence la durée de vie des personnes physiques ; ainsi que nous l'avons souligné, l'ancien Droit retenait une durée de 100 ans par référence à la durée de vie ultime des personnes physiques (doctrine d'Ulpian) ; cependant le Code civil avait retenu la doctrine du jurisconsulte romain Gaius, qui proposait le délai de 30 ans parce qu'il constituait la durée de vie moyenne d'un romain. **Aujourd'hui, le délai de 99 ans constitue un juste milieu entre la durée de vie moyenne des personnes physiques et leur durée de vie maximale.**

CONCLUSION

Nouvelle rédaction proposée de l'article 619 du Code civil. – En conséquence, la FNDP propose de modifier l'article 619 du Code civil de la manière suivante :

Article 619 actuel : « L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans ».

Article 619 nouveau : « L'usufruit détenu par une personne morale dure au plus quatre-vingt-dix-neuf ans. Toutefois, s'il a été constitué en considération de la durée de vie d'une personne physique, ce dernier terme prévaut ».