

Démembrement de propriété

Questions-réponses

Vrai ou faux ?

Questions-réponses Démembrement de propriété

1	L'usufruitier peut vendre son droit sans l'accord du nu-propiétaire	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
2	Le nu-propiétaire peut contraindre l'usufruitier à vendre la pleine propriété	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
3	Le conjoint survivant hérite d'un bien en usufruit (US) et les enfants en nue-propiété (NP). L'US peut exiger la conversion de son usufruit en capital	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
4	Usufruitier et nu-propiétaire vendent un immeuble. Les liquidités sont partagées, sauf accord pour reporter le démembrement	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
5	Un immeuble est vendu. Le nu-propiétaire doit payer l'impôt sur la plus-value	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
6	Le nu-propiétaire décède. La nue-propiété rejoint l'usufruit	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Questions-réponses Démembrement de propriété

7	Une femme, âgée de 60 ans, est usufruitière d'un bien valant 100. La valeur fiscale de la nue-propriété est de 50	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
8	La valeur fiscale d'un usufruit temporaire de 15 ans est de 46 %	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
9	On peut recourir à l'évaluation économique pour les échanges	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
10	On peut établir une convention de quasi-usufruit sur des valeurs mobilières	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
11	Le nu-propriétaire peut refuser de prendre en charges les gros travaux de l'immeuble	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
12	La réversion d'usufruit est une donation à terme de biens présents, pas une donation conditionnelle	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Questions-réponses Démembrement de propriété

13	L'usufruitier d'un portefeuille de valeurs mobilières doit recueillir l'accord du nu-propiétaire pour vendre la totalité du portefeuille	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
14	Société. Toutes les décisions concernant les bénéfices et le dividende reviennent à l'usufruitier	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
15	Pour transmettre à ses enfants, il vaut mieux fiscalement investir en assurance-vie plutôt que de donner	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Questions-réponses Démembrement de propriété

1	L'usufruitier peut vendre son droit sans l'accord du nu-propiétaire	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
---	---	------------------------------	------------------------------

OUI. L'usufruitier peut décider seul de vendre ou de donner son droit (C. civ., art. 621), mais l'usufruit s'éteindra au décès du cédant.

Questions-réponses Démembrement de propriété

2	Le nu-propiétaire peut contraindre l'usufruitier à vendre la pleine propriété	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
---	---	------------------------------	------------------------------

NON.

Personne ne peut contraindre l'usufruitier à vendre son usufruit (et donc la pleine propriété).

Même le juge ne peut ordonner la vente forcée de la pleine propriété de biens grevés d'un usufruit contre la volonté du nu-propiétaire.

- ♦ C. civ., art. 545. ♦ C. civ., art. 815-5-1 (bien en indivision démembré).
- ♦ Cass. civ. 1, 13 oct. 1993, [n° 91-20707](#) ♦ Cass. civ. 1, 2 févr. 1999, [n° 96-22563](#) ♦ Cass. civ. 1, 17 janv. 2006, [n° 04-13789](#) ♦ Cass. civ. 3, 18 nov. 2009, [n° 08-19875](#) ♦ Cass. civ. 1, 13 juin 2019, [n° 18-17347](#)

Questions-réponses Démembrement de propriété

3	Le conjoint survivant hérite bien en usufruit (US) et les enfants en nue-propiété (NP). L'US peut exiger la conversion de son usufruit en capital.	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
---	--	------------------------------	------------------------------

NON. C'est la conversion de l'usufruit en rente viagère qui peut être exigée par le conjoint, ou par le nu-propiétaire (C. civ., art. 759).

L'usufruit peut être **converti en capital**,
mais seulement par accord entre les parties (art. 761).

Questions-réponses Démembrement de propriété

4	Usufruitier et nu-proprétaire vendent un immeuble. Les liquidités sont partagées, sauf accord pour reporter le démembrement	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
---	---	------------------------------	------------------------------

OUI. Pas seulement pour un immeuble, mais pour tout bien.

La cession d'un immeuble (ou d'autre bien) met fin au démembrement.

La règle est le partage du prix de vente (valeur économique).

Cependant, l'usufruitier et le nu-proprétaire peuvent décider de reporter le démembrement sur les liquidités obtenues (C. civ., art. 621) ou sur un autre bien.

Questions-réponses Démembrement de propriété

5	Un immeuble est vendu. Le nu-proprétaire doit payer l'impôt sur la plus-value	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
---	---	------------------------------	------------------------------

OUI.

La plus-value immobilière est due par le nu-proprétaire, sauf si l'immeuble vendu est détenu par une société civile à l'IR.

- Société à l'IR CGI art. 8 (société civile à l'IR)

Usufruitier et nu-proprétaire peuvent choisir la répartition de l'impôt qu'ils désirent par une convention conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice.

BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20

Questions-réponses Démembrement de propriété

6	Le nu-proprétaire décède. La nue-proprété rejoint l'usufruit	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
---	--	------------------------------	------------------------------

NON.

Au décès du nu-proprétaire, la nue-proprété passe à ses héritiers, qui doivent respecter les droits de l'usufruitier.

Questions-réponses Démembrement de propriété

7	Une femme, âgée de 60 ans, est usufruitière d'un bien valant 100. La valeur fiscale de la nue-propriété est de 50	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
---	---	------------------------------	------------------------------

OUI.

A 61 ans, la valeur de l'usufruit passe à 40 % de la pleine propriété.

Questions-réponses Démembrement de propriété

8	La valeur fiscale d'un usufruit temporaire de 15 ans est de 46 %	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
---	--	------------------------------	------------------------------

OUI, sauf exception.

La valeur fiscale de la donation temporaire est de 23 % par période de 10 ans même simplement commencée,
sans que cette valeur puisse dépasser celle d'un usufruit viager.

Questions-réponses Démembrement de propriété

9	On peut recourir à l'évaluation économique pour les échanges	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
---	--	------------------------------	------------------------------

OUI.

Le barème fiscal ne s'impose que pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit.

Pour les mutations à titre onéreux et l'échange, on doit recourir à la valeur économique (« en tenant compte de l'âge de l'usufruitier et du revenu net qu'il pouvait espérer obtenir »).

Jurisprudence constante :

CA Bordeaux, 26 juin 1990

Cass. civ. 1, 3 juill. 1991, [n° 89-21541](#)

Cass. civ. 1, 25 févr. 1997, [n° 94-20785](#)

Cass. civ. 1, 17 sept. 2003, [n° 00-19938](#).

Questions-réponses Démembrement de propriété

10	On peut établir une convention de quasi-usufruit sur des valeurs mobilières	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
----	---	------------------------------	------------------------------

Possibilité de quasi-usufruit conventionnel sur des biens non consommables par le premier usage.

Jurisprudence : OUI , sur tout bien.

CE, 18 déc. 2002, [n° 230605](#)

Administration fiscale : pas d'opposition

Questions-réponses Démembrement de propriété

11	Le nu-propriétaire peut refuser de prendre en charges les gros travaux de l'immeuble	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
----	--	------------------------------	------------------------------

OUI.

Le nu-propriétaire a la charges des gros travaux (C. civ. 606),
Mais l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-propriétaire à faire réaliser les « grosses réparations »,
même en cas de destruction du bien.

Jurisprudence constante. Le nu-propriétaire n'est pas obligé d'effectuer les grosses réparations, car il n'a pas à procurer la jouissance de la chose à l'usufruitier et au surplus la nue-propriété est une charge réelle compensée par aucun revenu.

Questions-réponses Démembrement de propriété

12	La réversion d'usufruit est une donation à terme de biens présents, pas une donation conditionnelle	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
----	---	------------------------------	------------------------------

OUI. La réversion d'usufruit est une donation à terme de biens présents.

Conséquence fiscale : les DMTG sont dus.

Exception : la réversion d'usufruit au profit du conjoint et du partenaire pacsé est exonérée des DMTG (CGI art. 796-0 bis).

Pour une donation conditionnelle, les DMTG sont dus à la réalisation de la condition suspensive (CGI art. 676).

Questions-réponses Démembrement de propriété

13	L'usufruitier d'un portefeuille de valeurs mobilières doit recueillir l'accord du nu-propriétaire pour vendre la totalité du portefeuille	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
----	---	------------------------------	------------------------------

OUI.

Si l'usufruitier peut gérer seul le portefeuille de valeurs mobilières (titre par titre),

Cass. civ. 1, « Baylet », 12 nov. 1998, n° 96-18041

... il doit recueillir l'accord du propriétaire pour céder l'intégralité du portefeuille,

car la vente d'un bien démembré ne peut se faire qu'avec l'accord des parties.

Questions-réponses Démembrement de propriété

14	Société. Toutes les décisions concernant les bénéfices et le dividende reviennent à l'usufruitier	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
----	---	------------------------------	------------------------------

NON.

Sauf clause contraire, les droits de l'usufruitier ne concerne que l'affectation des bénéfices, pas les décision concernant le dividende.

Affecter le bénéfice n'est pas distribuer un dividende.

Questions-réponses Démembrement de propriété

15	Pour transmettre à ses enfants, il vaut mieux fiscalement investir en assurance-vie plutôt que de donner	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
----	--	------------------------------	------------------------------

NON.

Pour les sommes importantes, plus les parents sont jeunes, il est plus intéressant fiscalement de donner la nue-propriété plutôt que souscrire un contrat d'assurance-vie.

Parents 66 ans et 60 ans, 2 enfants. Transmission 1 200 K€.

Coûts

- Assurance-vie : 440 K€
- Donation en nue-propriété : 44 € (ou 100 K€ si actualisé)

ROYAL formation

www.royalformation.com

Formation

Démembrement de propriété

Henry Royal

https://www.royalformation.com/0308_formation-demembrement-de-propriete.html

▶▶ **Objectifs et compétences visées de la formation**

- Connaître les aspects juridiques du démembrement de propriété
- Connaître les applications du démembrement
- Discerner les avantages, les inconvénients, les risques du démembrement.

▶▶ **Contenu de la formation**

1. Aspects juridiques
2. Évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété
3. Problèmes du démembrement ; réponses
4. Démembrement de propriété et stratégies patrimoniales
5. Fiscalité du démembrement de propriété

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

[Formations avocats, experts comptables, notaires](#)

www.royalformation.com

[Dossiers](#)

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

[Vidéos](#)

<https://www.youtube.com/c/HenryRoyalFormation/videos>