

Démembrement de propriété

Questions ouvertes

Réponses

Démembrement de propriété

Questions ouvertes

1. Quels sont les droits et les devoirs de l'usufruitier ?
2. Quels sont les droits et obligations du nu-propriétaire ?
3. Quels problèmes pose le démembrement ?
4. Dans quelles conditions le nu-propriétaire d'un bien peut-il contraindre l'usufruitier à vendre ce bien ?
5. Usufruitier et nu-propriétaire d'un bien conviennent de le vendre. Quels sont les droits de l'usufruitier et du nu-propriétaire ?
6. En cas de partage entre usufruitier et nu-propriétaire, comment ce partage est-il réalisé ?
7. Qu'est-ce qu'un usufruit « réversible » ? Quelles applications ?

Démembrement de propriété

8. Le conjoint survivant hérite de droits en usufruit et les enfants en nue-propriété. Les enfants peuvent-ils obtenir la conversion de l'usufruit en rente viagère ? En capital ?

9. Quels sont les obligations de l'usufruitier d'un immeuble ?

10. Quels sont les obligations du nu-propriétaire d'un immeuble ?

11. Quels sont les pouvoirs de gestion et les obligations de l'usufruitier d'un compte titres ?

12. Usufruitier et nu-propriétaire de parts de société : qui a droit au dividende ?

13. Quasi-usufruit

a) Quels sont les biens concernés par le quasi-usufruit ?

b) Quels sont les droits et les obligations de l'usufruitier ?

Démembrement de propriété

- 14.** Une femme, âgée de 61 ans, est usufruitière d'un immeuble valant 500 000 €. Quelle est la valeur fiscale de la nue-propriété ?
Quelle est la méthode pour répondre aisément ?
- 15.** Quelle est la valeur fiscale d'un usufruit temporaire ?
- 16.** Quand peut-on recourir à la valeur économique d'un usufruit ou d'une nue-propriété ?
- 17.** Quelle est la répartition de l'IR entre usufruitier et nu-propriétaire ?
- 18.** Quelles sont les situations qui mettent fin au démembrement ?

Démembrement de propriété

1. Quels sont les droits et les devoirs de l'usufruitier ?

- **Droits de l'usufruitier**

- Jouir de la chose, percevoir les revenus.

C. civ. 578 – « L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance ».

Art 582 – « L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit ».

- Vendre, donner son usufruit, sans porter atteinte aux droits du nu-propiétaire.

Art 595 – « L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit (...) ».

Démembrement de propriété

- **Devoirs de l'usufruitier**

- jouir en bon parent de famille (C. civ., art. 601 et 618 – pouvoirs souverains du juge) : attentif, diligent, veiller à la conservation du bien et éviter sa détérioration,
- ne pas altérer la substance de la chose (C. civ., art. 578), donc ne pas vendre le bien,
- respecter la destination de la chose (Cass. 4 juin 1975 : non transformation d'un local d'habitation en local commercial),
- s'acquitter des charges usufruituaires (C. civ., art. 608),
- prendre en charge les réparations d'entretien (C. civ., art. 605),
- emprunt : rembourser les intérêts (C. civ., art. 612).

Démembrement de propriété

2. Quels sont les droits et obligations du nu-propiétaire ?

- **Droits du nu-propiétaire**

- Disposer de la pleine propriété dans le futur, à l'extinction de l'usufruit, avec un avantage fiscal appréciable. Sauf exception, il n'est dû aucun droit de mutation tant sur la valeur de l'usufruit que sur les plus-values réalisées pendant la durée de l'usufruit.

CGI, art. 1133 : « ... la réunion de l'usufruit à la nue-propiété ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe lorsque cette réunion a lieu par l'expiration du temps fixé pour l'usufruit ou par le décès de l'usufruitier ».

Démembrement de propriété

- Disposer librement de son droit de nue-propriété - le donner, le vendre, l'échanger, le transmettre par testament ou succession, pourvu que les droits de l'usufruitier ne soient pas affectés.

Si le nu-propriétaire décède, la nue-propriété est transmise à ses héritiers qui devront respecter les droits de l'usufruitier.

Art 621, al. 2 : « La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé ».

Démembrement de propriété

- **Obligations du nu-propriétaire**

Le nu-propriétaire doit respecter les droits de l'usufruitier : le laisser entrer en possession du bien, le laisser en jouir et en percevoir les revenus.

Le nu-propriétaire ne peut disposer de la pleine propriété sans l'accord de l'usufruitier.

Art 599 – « Le propriétaire (*) ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier... ».

(*) « *nu-propriétaire* ».

Emprunt : rembourser le capital (C. civ., art. 612).

Démembrement de propriété

3. Quels problèmes pose le démembrement ?

- Le nu-propiétaire attend (espère ?) le décès de l'usufruitier
- Incertitude sur le montant des revenus (pas de revenu pour les produits de capitalisation ; pour le dividende provenant des réserves)
- Impossibilité de répartir le revenu entre usufruitier et nu-propiétaire ; taxation aux DMTG de la renonciation aux fruits
- Perte des pouvoirs de gestion (accord des nus propriétaires pour la cession d'un bien démembré ; pacte Dutreil : pouvoirs de l'usufruitier de titres limités à l'affectation des bénéfices)
- Partage des liquidités en cas de vente, sauf accord unanime...
- Opposition d'intérêts entre usufruitier et nu-propiétaire (l'usufruitier : des revenus ; le nu-propiétaire : des plus-values)

Démembrement de propriété

4. Dans quelles conditions le nu-proprétaire d'un bien peut-il contraindre l'usufruitier à vendre ce bien ?

Le nu-proprétaire ne peut pas contraindre l'usufruitier à vendre le bien.

C. civ., art. 815-5 – « (...) Le juge ne peut, à la demande d'un nu-proprétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier (...) ».

Démembrement de propriété

5. Usufruitier et nu-propiétaire d'un bien conviennent de le vendre.

Quels sont les droits de l'usufruitier et du nu-propiétaire ?

Sauf convention contraire pour reporter le démembrement, la cession d'un bien met fin au démembrement.

Art. 621, alinéa 1 : « En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété selon la **valeur respective de chacun de ces droits**, sauf **accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix** ».

Démembrement de propriété

6. En cas de partage entre usufruitier et nu-proprétaire, comment ce partage est-il réalisé ?

Le partage des liquidités est réalisé en tenant compte de l'âge de l'usufruitier et du revenu net qu'il pouvait espérer obtenir, c'est-à-dire selon la valeur économique, et non le barème fiscal.

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

Démembrement de propriété

7. Qu'est-ce qu'un usufruit « réversible » (« successif ») ? Quelles applications ?

L'usufruit est réversible (ou successif) lorsque plusieurs personnes en jouissent successivement, l'une après le décès de l'autre.

C. civ., art. 949 : « Il est permis au donateur de faire la réserve à son profit ou de disposer au profit d'un autre, de la jouissance ou de l'usufruit de biens meubles ou immeubles donnés ».

L'usufruit peut être successif s'il en a été stipulé ainsi **avant sa constitution**, par acte entre vifs ou par testament.

Démembrement de propriété

Applications de l'usufruit réversible :

- Protéger le conjoint survivant.

Exemple : Un époux donne la nue-propriété à ses enfants en stipulant un usufruit successif au profit de son conjoint.

- Transmettre à plusieurs générations.

Exemple : Un grand-parent donne la nue-propriété à ses petits-enfants en stipulant un usufruit successif à sa fille.

Exemple de clause : *« les donateurs se réservent expressément l'usufruit des biens donnés avec réversion de cet usufruit sur la tête du survivant en cas de prédécès de l'un d'eux ».*

Démembrement de propriété

8. Le conjoint survivant hérite de droits en usufruit et les enfants en nue-propriété. Les enfants peuvent-ils obtenir la conversion de l'usufruit en rente viagère ? En capital ?

- **Conversion en rente viagère**

Tout usufruit du conjoint d'origine légale, testamentaire ou contractuelle (donation), peut être converti en rente viagère à la demande du conjoint usufruitier ou des héritiers nus-propriétaires (art. 759),

sauf pour le logement et le mobilier : la conversion ne peut être décidée par le juge (art. 760, al. 3).

Le droit de conversion est d'ordre public : le défunt ne peut l'écartier, ni le conjoint successible y renoncer (art. 759-1).

- **Conversion en capital**

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

Démembrement de propriété

9. Quels sont les obligations de l'usufruitier d'un immeuble ?

- Les dépenses d'entretien (C. civ., art. 605),
- les charges annuelles de copropriété : assurances, rémunération du gardien, entretien des parties communes...
- la taxe foncière (CGI, art. 1400, II),
- les impôts liés au bien dont il a l'usage : taxe d'habitation, taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Démembrement de propriété

10. Quels sont les obligations du nu-propriétaire d'un immeuble ?

La charge des grosses réparations, sauf si elles sont occasionnées par le défaut d'entretien, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu (C. civ., art. 615).

Grosses réparations. C. civ., art. 606 : « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien ».

Jurisprudence : ascenseur... Pouvoir souverain du juge.

Démembrement de propriété

Mais, selon la jurisprudence constante, l'usufruitier ne peut contraindre le nu-propiétaire à faire réaliser les grosses réparations, même en cas de destruction du bien.

Cass. civ. 3, 3 mai 1989, n° 88-10716 / Cass. civ. 3, 21 juin 2000, n° 98-20437 / Cass. civ. 3, 10 juill. 2002, n° 00-22158 / Cass. civ. 1, 16 nov. 2004, n° 02-12562 / Cass. civ. 3, 13 déc. 2005, n° 04-20567 / Cass. civ. 3, 28 juin 2006, n° 05-15563 / Cass. civ. 3, 28 nov. 2006, n° 05-15750 / Cass. civ. 1, 18 déc. 2013, n° 12-18537

Démembrement de propriété

11. Quels sont les pouvoirs de gestion et les obligations de l'usufruitier d'un compte titres ?

- **Pouvoirs de gestion de l'usufruitier**

La jurisprudence considère un portefeuille de valeurs mobilières comme **une universalité**.

♦ Cass. civ. 1, Baylet, 12 nov. 1998 ♦ Cass. civ. 1, 13 déc. 2002

Le démembrement ne s'exerce pas sur chaque titre, mais sur l'ensemble du portefeuille.

Chaque arbitrage est un acte d'administration et non de disposition.

L'usufruitier est autorisé à **gérer seul** le portefeuille sans qu'il ait à recueillir l'accord du nu-propiétaire à chaque opération.

Démembrement de propriété

- **Obligations de l'usufruitier d'un portefeuille**

L'usufruitier a la charge de conserver la substance du portefeuille (C. civ., art. 578) :

- il doit remplacer aussitôt les titres cédés par d'autres titres ;
- il doit communiquer au nu-propiétaire tous renseignements sur l'évolution du portefeuille.

Démembrement de propriété

12. Usufruitier et nu-proprétaire de parts de société : qui a droit au dividende ?

Nu propriétaire : dividende prélevé sur les réserves

Usufruitier : dividende prélevé sur le bénéfice de l'exercice, le report à nouveau.

- Cass. civ. 1, 22 juin 2016, n° [15-19471](#)
- Avec versement à l'usufruitier sous forme de quasi-usufruit :
 - ♦ Cass. com., 27 mai 2015, n° [14-16246](#) ♦ Cass. com., 24 mai 2016, n° [15-17788](#)

Démembrement de propriété

13. Quasi-usufruit

a) Quels sont les biens concernés par le quasi-usufruit ?

b) Quels sont les droits et les obligations de l'usufruitier ?

a) Biens concernés

Quasi-usufruit légal : actifs monétaires issus de situations subies, (actifs monétaires d'une succession, de remboursement d'obligations, d'indemnité d'éviction...)

Quasi-usufruit conventionnel : possible sur tous les biens.

CE, 18 déc. 2002, [n° 230605](#)

Démembrement de propriété

b) Droits et obligations de l'usufruitier (quasi-usufruitier)

Le quasi-usufruitier a le droit de se servir du bien : le consommer, l'aliéner et en disposer librement.

Obligation de restitution, à la fin de l'usufruit (C. civ. 587).

Sur la succession de l'usufruitier, le nu-propiétaire dispose d'un droit de créance égal à la valeur du bien.

Fiscalement, pour les droits de mutation à titre gratuit, la créance de restitution peut constituer un passif déductible de l'actif successoral de l'usufruitier. →

Démembrement de propriété

❖ **Quasi-usufruit ; dette de restitution** déductible : conditions

- BOI-ENR-DMTG-[10-40-20-20](#), 26 sept. 2024 ♦ CGI 774 bis

3 situations. Dette de restitution :

1. Expressément non-déductible

Quasi-usufruit volontaire sur une somme d'argent.

2. Déductible

Quasi-usufruit d'origine légale

Quasi-usufruit constitué par la volonté d'un tiers

3. Déductible si le but n'est pas principalement fiscal

Quasi-usufruit volontaire, sans but principalement fiscal.

Démembrement de propriété

14. Une femme, âgée de 61 ans, est usufruitière d'un immeuble valant 500 000 €. Quelle est la valeur fiscale de la nue-propriété ?

Quelle est la méthode pour répondre aisément ?

Valeur de l'usufruit : $4/10^{\text{ème}}$ soit 200 000 €.

Valeur de la nue-propriété : $6/10^{\text{ème}}$ soit 300 000 €.

Règle du « complément à 10 ».

L'usufruitier a **64** ans. Complément à 10 : $10 - 6 = 4$.

Valeur de l'usufruit : $4/10^{\text{ème}}$. Valeur de la nue-propriété : $6/10^{\text{ème}}$.

Si âge dizaine ronde, se rajeunir.

L'usufruitier a 60 ans (**59** ans). Complément à 10 : $10 - 5 = 5$.

Valeur de l'usufruit : $5/10^{\text{ème}}$. Valeur de la nue-propriété : $5/10^{\text{ème}}$.

Démembrement de propriété

15. Quelle est la valeur fiscale d'un usufruit temporaire ?

CGI art. 669 II : « L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier »...

Rép. min. n° 29344, JOAN Q, 18 oct. 1998, p. 6033 :
sans que cette valeur puisse excéder celle qui résulterait d'un usufruit viager.

Exemple. Un usufruit temporaire de 22 ans est en principe égal à 69 % de la valeur en pleine propriété (3 x 23%).

Si l'usufruit est constitué au profit d'une personne de 55 ans, la valeur d'un usufruit viager est égale à 5/10^{ème} soit 50 %.

L'usufruit viager étant la valeur maximale, la valeur de l'usufruit temporaire n'est pas de 69 %, mais de 50 %.

Démembrement de propriété

16. Quand peut-on recourir à la valeur économique d'un usufruit ou d'une nue-propriété ? Comment est-elle calculée ?

Mutations à titre gratuit (donation, succession) :
le barème fiscal s'impose.

Mutations à titre onéreux (vente, échange, apport à société) :
liberté contractuelle entre les parties pour fixer le prix de la nue-propriété et de l'usufruit.

Risque d'abus de droit si le recours à l'évaluation économique est exclusivement fiscal (apport de la nue-propriété à société civile, puis donation des parts).

Démembrement de propriété

Valeur économique financière : méthode de calcul

La **pleine propriété** est égale à la somme de l'**usufruit** et de la **nue-propriété**. $PP = US + NP$

La **nue-propriété** est égale à la valeur actualisée de la pleine propriété. $NP = PP / (1 + i)^n$

PP : pleine propriété.

US : usufruit.

NP : nue-propriété.

i : taux de rendement, net de charges usufruitaires.

n : durée de l'usufruitier (tables d'espérance de vie).

Démembrement de propriété

17. Quelle est la répartition de l'IR entre usufruitier et nu-propiétaire ?

- ***Immeuble***

- **L'usufruitier** paie l'impôt correspondant aux **revenus** ;
- **le nu-propiétaire** est redevable de l'impôt sur **les plus-values**.

- ***Portefeuille de valeurs mobilières***

Même principe. Toutefois :

Le portefeuille de valeurs mobilières étant considéré comme une universalité (arrêt Baylet, 12 nov. 1998), la plus-value peut être imposée au nom de l'usufruitier sur option expresse et irrévocable, mais seulement lorsque le démembrement provient d'une **succession** (BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60 n° 180, Rép. min. « *Trillard* », 12 févr. 2004).

Démembrement de propriété

- ***Parts de société civile***

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

- **L'usufruitier** est imposable à hauteur des **bénéfices courants de l'exploitation** : revenus fonciers, dividendes, intérêts des titres perçus, plus-values sur cessions de titres de placement ;

- **Le nu-proprétaire** est imposable à hauteur des **bénéfices exceptionnels**, qui incluent les plus-values de cession de l'actif immobilisé, par exemple celles qui proviennent de la vente de biens immobiliers et de titres de participation.

Les déficits reviennent au nu-proprétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

SAUF convention contraire conclue avant la clôture de l'exercice.

Démembrement de propriété

18. Quelles sont les situations qui mettent fin au démembrement ?

Le plus souvent, le démembrement prend fin par :

- le décès de l'usufruitier (C. civ., art. 617)
- ou par l'arrivée au terme (usufruit temporaire),
- par la cession de l'actif démembrement.

Plus rarement, le démembrement cesse par

- la renonciation à l'usufruit (C. civ., art. 621, 622),
- la conversion de l'usufruit en rente viagère (art. 759),
- la perte totale du bien démembrement (art. 617),
- la déchéance pour abus de jouissance de l'usufruitier (art. 618),
- le non usage par l'usufruitier pendant trente ans (art. 617 et 2262).

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>