

Dernière mise à jour le 06 mars 2024

Le démembrement de propriété

Le droit de propriété : c'est le droit d'utiliser le bien, d'en percevoir les revenus et d'en disposer. Tout ceci se faisant dans le respect de la loi, et des règlements. La propriété d'un bien peut être démembrée, c'est-à-dire séparée entre l'usufruit d'une part et la nue-propriété d'autre part. Il y a alors, démembrement de propriété

Sommaire

- Le droit de propriété
- Les composantes
- Le démembrement
- Comment il prend naissance
- Intérêt fiscal
- Fiscalement
- Droits réels
- Droits et obligations
- En matière de gestion

Le droit de propriété

C'est le droit d'utiliser le bien, d'en percevoir les revenus et d'en disposer. Tout ceci se faisant dans le respect de la loi, et des règlements.

La propriété d'un bien peut être démembrée, c'est-à-dire séparée entre l'usufruit d'une part et la nue-propriété d'autre part. Il y a alors, démembrement de propriété.

Les composantes

Le droit de propriété possède trois composantes :

- L'usus, qui est le droit d'user la chose,
- Le fructus, qui est le droit d'en recueillir les fruits (les éventuels revenus),
- L'abusus, qui est le droit de disposer de la chose (la donner, la vendre, la détruire).

L'usus et le fructus sont souvent réunis sous la forme de l'usufruit, au profit de l'usufruitier, seule et unique personne.

L'abusus, quant à lui, revient à celui appelé, le nu-propriétaire, sous réserve du respect des droits de l'usufruitier.

Le démembrement

Comment il prend naissance

- Il peut être d'origine légale. C'est le cas de l'usufruit du conjoint survivant à la succession, en présence d'enfants communs aux deux époux. Le conjoint survivant conserve l'usufruit et les enfants récupèrent la nue-propriété.
- Usufruit établi par la volonté de la personne, par un acte juridique (testament, donation...).

Le cas « classique » est la donation de parents à enfants.

Exemple : Les parents font une donation à leur enfant, de la nue-propriété, et conservent l'usufruit d'un bien immobilier. Ils

peuvent ainsi continuer à l'habiter, tout en organisant de façon anticipée la transmission de leur patrimoine, tout en gardant la jouissance du bien. Au décès des parents, l'enfant recueille l'usufruit, et devient, de, par le fait « pleinement propriétaire », sans droits supplémentaires.

Intérêt fiscal

Les droits de donation sont calculés sur la valeur de nue-propriété donnée, et à l'extinction de l'usufruit, aucun droit supplémentaire n'est dû.

Dans la situation de legs (cas du décès) les droits de succession sont alors calculés selon la valeur de chacun des droits, en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Exemple : un parent prévoit de léguer à son décès la nue-propriété à son fils et l'usufruit à son conjoint.

Aujourd'hui, aucun droit ne sera dû par le conjoint survivant, et pour le fils on ne tiendra compte que de la valeur fiscale de la nue-propriété du bien.

Fiscalement

L'évaluation des droits respectifs, de l'usufruit et de la nue-propriété sont déterminés par application du barème édicté au Code général des impôts.

Autre option, les parties peuvent retenir une évaluation économique pour lequel, il n'existe pas de barème.

A noter :

Au décès de l'usufruitier, l'usufruit rejoint la nue-propriété, en franchise d'impôt.

Droits réels

La nue-propriété et l'usufruit sont des droits "réels". Ils peuvent donc, être cédés ou vendus en tant que tels.

Par nature, l'usufruit est temporaire, il a vocation à s'éteindre. Le plus souvent, il est viager, c'est-à-dire qu'il s'éteint au décès de son titulaire. Pour autant, il peut être temporaire, pour une durée (10 ans par exemple). Au terme du délai, le nu-propriétaire récupère alors la pleine propriété.

Droits et obligations

L'usufruitier

- Il a droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus (loyers, dividendes, intérêts...), c'est le droit aux revenus. Donc, pour un bien loué, il perçoit l'intégralité du loyer.
- Il doit conserver la chose, avec obligation de restituer le bien au nu-propriétaire dans l'état dans lequel il l'a reçu ; Il ne peut pas le vendre seul, (il y a des exceptions, comme pour le portefeuille de valeurs mobilières).

Le nu-propriétaire

- Il a vocation à devenir à terme « plein propriétaire »,
- Il a l'obligation de faire en sorte que l'usufruitier utilise paisiblement le bien.

En matière de gestion

Le Code civil régit les pouvoirs de chacun. Pour autant, les intéressés peuvent, par acte, en convenir autrement.

C'est l'usufruitier qui est plutôt impacté par la gestion et l'administration du bien démembré.

Le Code civil organise la répartition des charges entre eux.

L'usufruitier est tenu d'entretenir l'immeuble et de payer les charges et réparations d'entretiens (travaux d'entretien, taxe foncière ...).

Les grosses réparations sont à la charge du nu-propiétaire (poutres, murs de soutènement...).

Toutefois un autre mode de répartition des charges peut être prévu (comme par exemple faire supporter toutes les charges à l'usufruitier). On le voit lors de donation avec réserve d'usufruit.

Si l'usufruitier loue le bien : les revenus fonciers, procurés par la location reviennent à l'usufruitier. A ce titre, il sera donc imposable sur la totalité des revenus encaissés.

Pour la vente d'un bien démembré, (en pleine propriété), l'accord des deux (usufruitier et nu-propiétaire) est nécessaire.

Dans ce cas de figure s'ils sont redevables d'impôt sur la plus-value immobilière, chacun sera imposé en fonction de ses droits.