

# Episode 3 :

## Le Démembrement de Propriété

Le démembrement de propriété est une technique juridique complexe mais puissante pour la gestion et la transmission du patrimoine. Ce concept divise les droits de propriété entre l'usufruit (droit d'utiliser et de percevoir les fruits) et la nue-propriété (droit de disposer). Cette présentation explore en détail les principes, applications et avantages du démembrement de propriété dans divers contextes juridiques et économiques.





# Principes généraux du démembrement de propriété

## Définition stricte

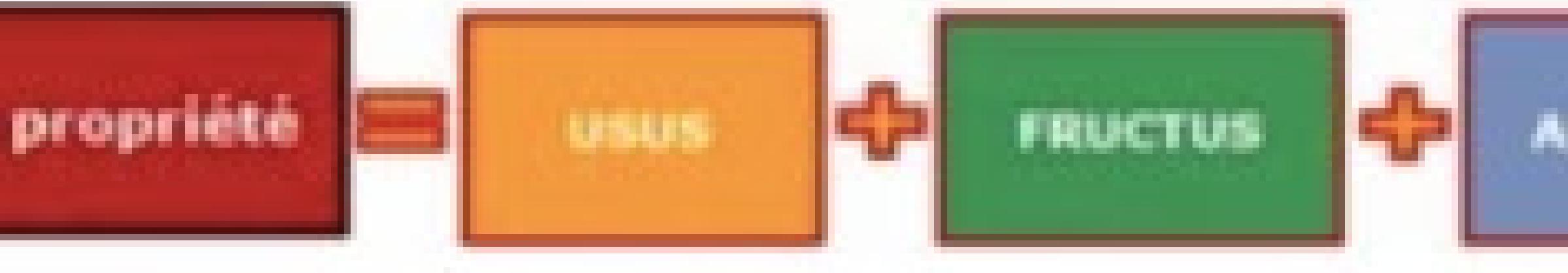
Répartition des utilités de la propriété entre plusieurs personnes, sans véritable propriétaire unique.

## Analyse alternative

L'usufruit comme charge sur la propriété d'autrui, avec le nupropriétaire comme seul propriétaire.

## Impact sur les droits

Influence sur la qualification d'associé pour l'usufruitier de titres.



## Les attributs du droit de propriété



**Usus**

Le droit d'utiliser le bien



**Fructus**

Le droit de percevoir les fruits du bien



**Abusus**

Le droit de disposer du bien



# Champ d'application du démembrement

1

## Biens meubles et immeubles

Le démembrement peut s'appliquer à tous types de biens, qu'ils soient mobiliers ou immobiliers.

2

## Usufruit et nu-propriété

La répartition classique se fait entre l'usufruitier (droit d'utiliser et de percevoir les fruits) et le nu-propriétaire (droit de disposer).

3

## Autres droits d'usage

Il est possible de conférer des droits d'usage plus limités que l'usufruit sur certains biens.

# **Utilité du démembrement de propriété**

## **Optimisation de la transmission**

Technique efficace pour préparer sa succession et transmettre son patrimoine de manière anticipée.

## **Valorisation économique**

Outil permettant de maximiser la valeur économique du patrimoine.

## **Gestion patrimoniale**

Méthode prisée par les gestionnaires de patrimoine pour optimiser la situation de leurs clients.



# Définition juridique de l'usufruit

## Article 578 du Code civil

"Le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance"

## Droit temporaire

L'usufruit prend fin au plus tard au décès de l'usufruitier (personne physique) ou après 30 ans (personne morale)

## Droit réel

Droit direct sur une chose appartenant à autrui, conférant l'usage et la jouissance

# Conséquences juridiques de l'usufruit

1

## Non-transmissibilité

L'usufruit, étant un droit viager, n'est pas transmissible héréditairement.

2

## Nature du droit

L'usufruit peut être un droit immobilier (soumis à publicité foncière) ou mobilier, selon la nature du bien.

3

## Cessibilité

L'usufruit peut être cédé, loué ou saisi, sauf s'il présente un caractère alimentaire.



# Aspects économiques de l'usufruit

## Mode d'exploitation

L'usufruit permet une dissociation entre la propriété (capital) et la jouissance (revenus).

## Appropriation des utilités

L'usufruitier s'approprie les utilités de la chose sans porter atteinte au capital.

## Gestion patrimoniale

Outil de gestion permettant d'optimiser l'exploitation économique d'un bien.



# Dimension sociale de l'usufruit

## Contexte familial

L'usufruit fonctionne souvent dans un cadre familial élargi.

## Solidarité intergénérationnelle

Technique permettant une forme de solidarité au sein du groupe familial.

## Protection des proches

Outil pour protéger certains membres de la famille, notamment ceux qui ne bénéficient pas d'une protection légale suffisante.



# Établissement de l'usufruit par la volonté de l'homme

1

## Acte entre vifs

L'usufruit peut être établi par une convention, à titre onéreux ou gratuit.

2

## Acte à cause de mort

L'usufruit peut être constitué par testament, toujours à titre gratuit.

3

## Formalités

L'établissement de l'usufruit nécessite généralement un acte notarié pour être opposable aux tiers.



# Usufruit légal

## Conjoint survivant

En cas de prédécès d'un époux, le conjoint survivant peut choisir l'usufruit de toute la succession en présence d'enfants communs.

## Parents d'enfants mineurs

Les parents ont un usufruit légal sur les biens de leurs enfants mineurs jusqu'à leurs 16 ans.

## Autres cas

La loi peut prévoir d'autres situations où l'usufruit est établi automatiquement.



# Usufruit judiciaire

1

## Intervention du juge

L'usufruit peut être établi par décision de justice dans certains cas prévus par la loi.

2

## Prestation compensatoire

Le juge peut octroyer un usufruit comme forme de prestation compensatoire dans le cadre d'un divorce.

3

## Limites

Le juge ne peut établir un usufruit que dans les domaines expressément prévus par la loi.

# Acquisition de l'usufruit par possession

## Biens meubles

L'usufruit sur un meuble peut s'acquérir par simple possession (article 2276 du Code civil).

## Biens immeubles

L'usufruit immobilier peut être acquis par prescription acquise (30 ans en général, 10 à 20 ans si le possesseur est de bonne foi).

## Conditions

La possession doit être continue, paisible, publique et non équivoque.



# Objet de l'usufruit : biens corporels

1

## Meubles et immeubles

L'usufruit peut porter sur tous types de biens, qu'ils soient mobiliers ou immobiliers.

2

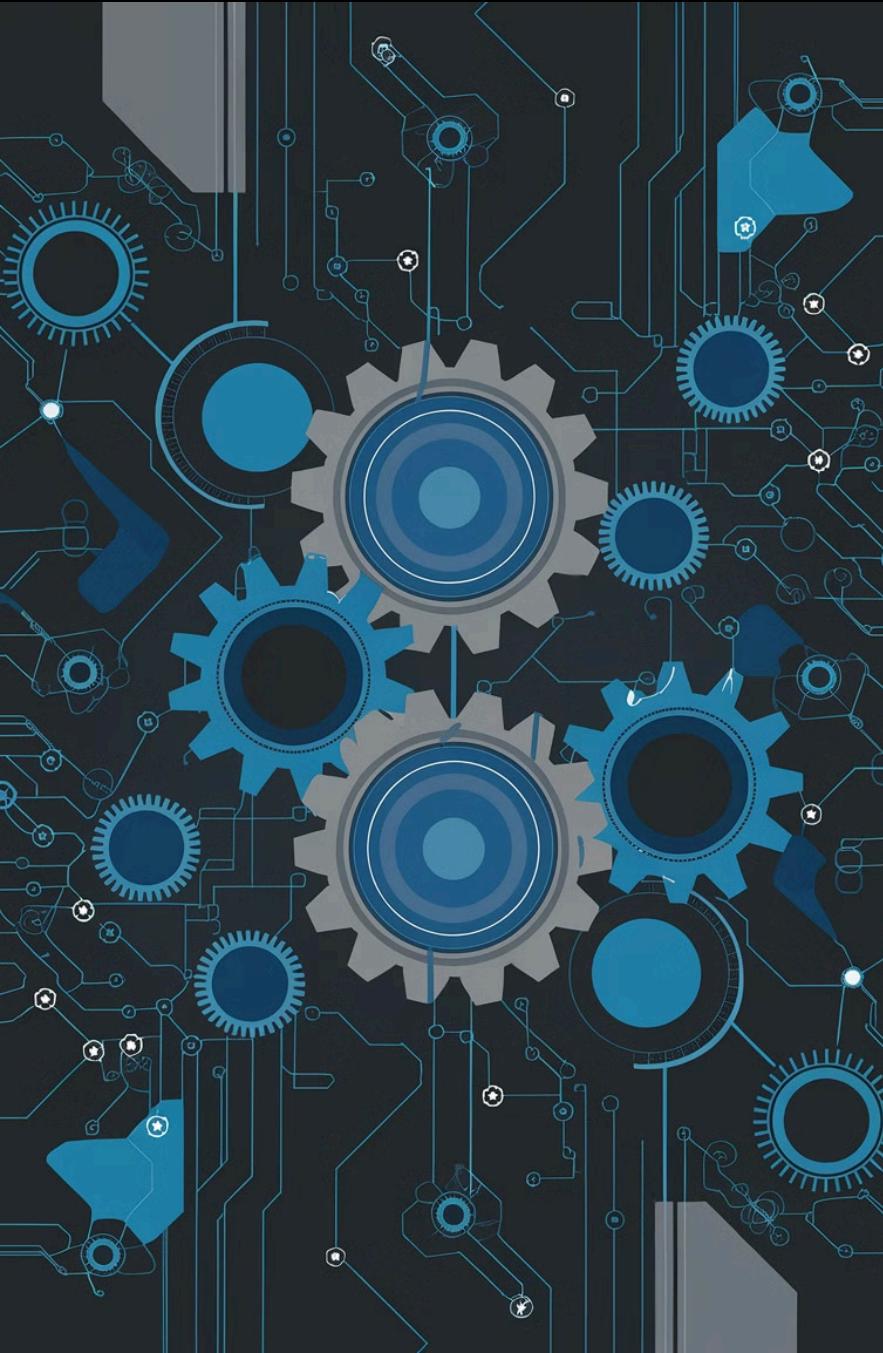
## Biens fongibles et non fongibles

L'usufruit s'adapte aux biens interchangeables ou non.

3

## Biens consomptibles

Pour les biens qui se consomment par l'usage, on parle de quasi-usufruit.



# Objet de l'usufruit : biens incorporels

## Droits personnels

L'usufruit peut porter sur des créances, des actions ou des parts sociales.

## Droits intellectuels

Il peut concerter des brevets d'invention ou d'autres droits de propriété intellectuelle.

## Ensemble de biens

L'usufruit peut être établi sur un ensemble de biens indéterminés, de manière universelle ou à titre particulier.



# Droits de l'usufruitier

## Droit de jouissance

L'usufruitier a le droit d'user de la chose (usus) et d'en percevoir les fruits (fructus).

## Limites

L'usufruitier ne peut en principe pas accomplir d'actes de disposition.

1

2

3

## Pouvoirs de gestion

L'usufruitier dispose de pouvoirs étendus pour les actes d'administration.



# Obligations de l'usufruitier

## Inventaire et état des lieux

L'usufruitier doit dresser un inventaire des meubles et un état des immeubles soumis à l'usufruit.

## Caution

Il doit fournir une caution garantissant son obligation de jouir en bon père de famille.

## Conservation et entretien

L'usufruitier a l'obligation de conserver la substance de la chose et d'en assurer l'entretien courant.

## Charges

Il doit supporter les charges usufructuaires et, dans certains cas, contribuer au paiement des dettes.

# Droits du nu-propriétaire

## 1 Droit de disposition

Le nu-propriétaire peut céder son droit, le grever d'hypothèque ou constituer des servitudes nouvelles.

## 2 Actions en justice

Il conserve l'exercice de toutes les actions en justice relatives à la propriété.

## 3 Droit de veiller à la conservation

Le nu-propriétaire peut veiller à la conservation de la chose, même si cela porte atteinte à la jouissance de l'usufruitier.



# Obligations du nu-propriétaire

## Non-nuisance

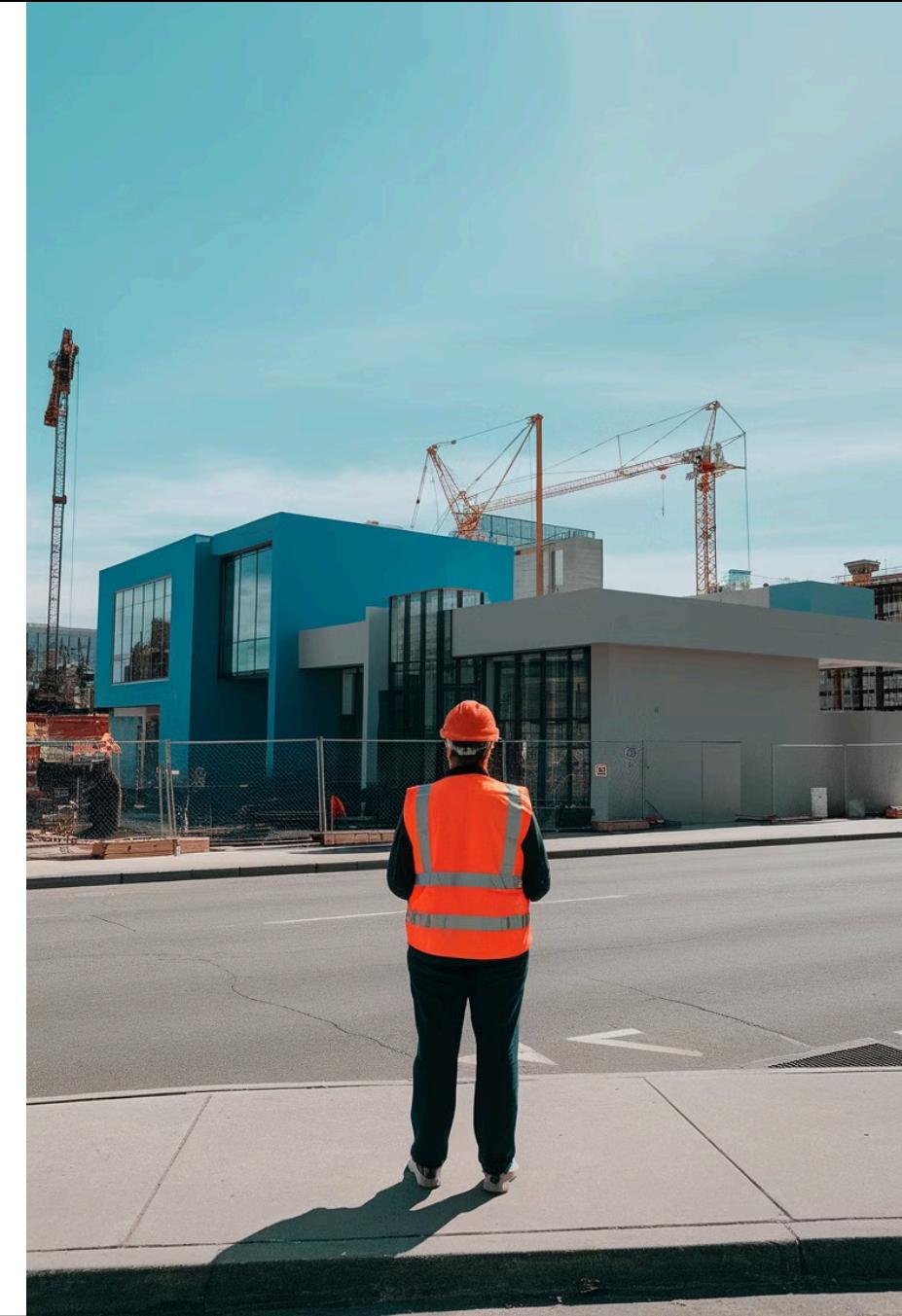
La seule obligation du nu-propriétaire est de ne pas nuire aux droits de l'usufruitier.

## Respect de la jouissance

Il doit respecter le droit de jouissance de l'usufruitier sur le bien.

## Grosses réparations

Sauf convention contraire, le nu-propriétaire est tenu d'effectuer les grosses réparations.



# Extinction de l'usufruit

Article 617 et suivants du code civile, 7 causes d'extinction



## Décès de l'usufruitier

Fin naturelle de l'usufruit pour une personne physique



## Expiration du terme

Pour les personnes morales (30 ans maximum)



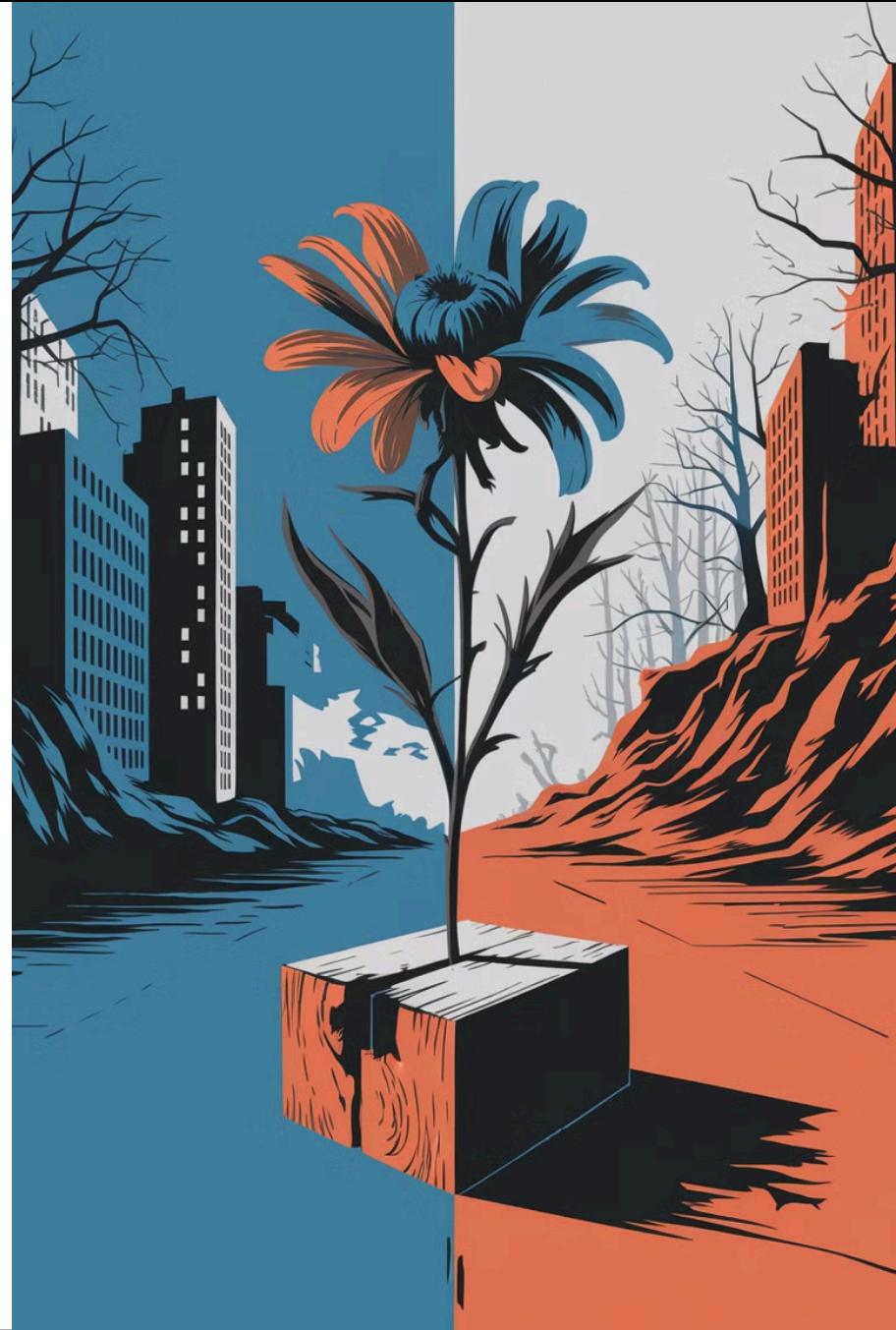
## Consolidation

Réunion de l'usufruit et de la nue-propriété



## Renonciation

De l'usufruitier à son droit



Rénonciation  
de  
l'usufruitier  
à son droit

## Extinction de l'usufruit

*Article 617 & suivants du Code Civil*

Abus de  
jouissance

Perte

Consolidation  
(C'est-à-dire la  
réunion sur la même  
tête des 2 qualités  
d'usufruitiers et de  
nu-propriétaire)

# Extinction de l'usufruit (suite)



Abus de jouissance de l'usufruitier

Perte totale de la chose

Non usage du droit

Pendant 30 ans

# La donation avec réserve d'usufruit

1

## Donation de la nue-propriété

Le propriétaire fait donation de la nue-propriété tout en conservant l'usufruit.

2

## Avantages civils

Le donneur conserve les revenus et certains pouvoirs sur le bien.

3

## Avantages fiscaux

Réduction des droits de donation et optimisation de la succession.





## Calcul de la valeur de l'usufruit

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

# Protection du logement des concubins

## Échange de droits démembrés

Chaque concubin cède à l'autre l'usufruit de ses droits sur le logement.

## Avantages

Coût moindre qu'une libéralité classique, protection du survivant.

## Risques

Possibles conflits avec les héritiers du défunt devenus nu-propriétaires.



# Société civile immobilière et démembrement

## Constitution de SCI

Les concubins créent une SCI en apportant chacun la moitié du capital social.

## Échange de parts

Chacun échange avec l'autre la nue-propriété de ses parts.

## Avantages

Évite les risques de l'indivision, facilite la gestion et la transmission.

## Précautions

Nécessité de rédiger soigneusement les statuts de la SCI.

# L'usufruit successif

# 1 — Definition

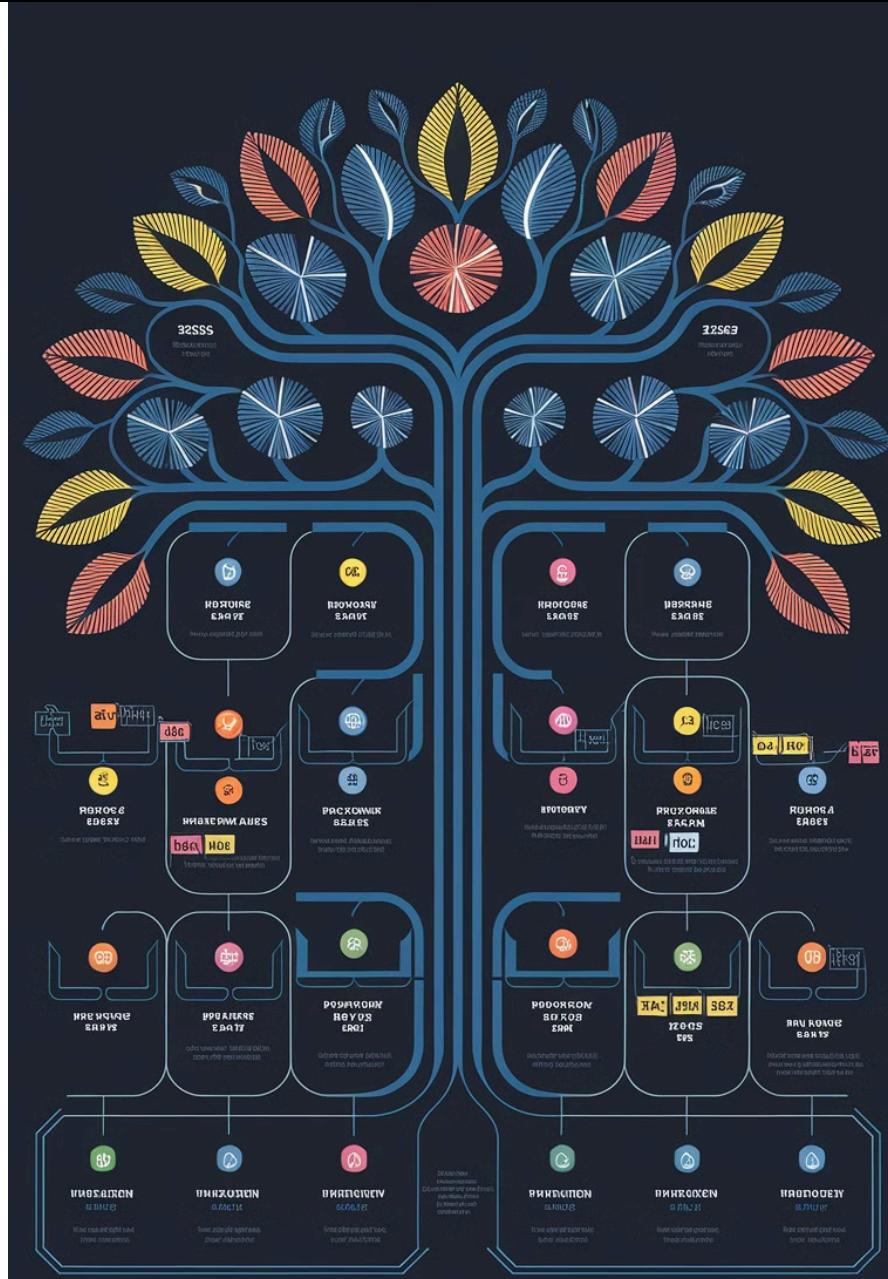
Technique permettant de prévoir plusieurs usufruitiers successifs sur un même bien.

2 — Mecanisme

Une clause prévoit qu'à la fin du premier usufruit, un second usufruitier en bénéficiera.

## **3** Analyse juridique

S'analyse comme une donation de biens présents à terme.



# Fiscalité de l'usufruit successif

## Principe

Les clauses de réversibilité d'usufruit sont soumises au droit de mutation par décès.

## Exonérations

Le conjoint, la personne pacsée et les personnes exonérées de droits de succession n'ont aucun droit à acquitter.

## Calcul

Les droits sont calculés sur la valeur de l'usufruit au jour du décès du premier usufruitier.



# L'acquisition en nue-propriété

## Objectif

Valorisation du patrimoine à moyen ou long terme.

## Avantages

Plus-value potentielle due à la réunion de la pleine propriété et à l'évolution du marché immobilier.

## Aspects fiscaux

Possibilité d'imputer les intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers.



# Impôt sur la fortune immobilière et démembrement

1

## Principe

Le bien est compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété.

2

## Exonération effective

Possible si l'usufruit est détenu par une personne non imposable à l'IFI.

3

## Stratégie

Le démembrement peut être utilisé comme outil d'optimisation fiscale pour l'IFI.

# Plus-value immobilière et démembrement

1

## Cession en pleine propriété

Les règles classiques s'appliquent à l'usufruit et à la nue-propriété.

2

## Extinction naturelle de l'usufruit

Le remembrement ne donne pas lieu à taxation des plus-values.

3

## Calcul de la plus-value

La date d'acquisition de la nue-propriété est prise en compte, avec la valeur en pleine propriété.





# Optimisation du passif par le démembrement

## Donation temporaire d'usufruit

Permet de réduire la valeur du patrimoine imposable à l'IFI.

## Conséquences pour le propriétaire

Exonération d'IFI, pas de gestion ni de risque locatif.

## Conséquences pour l'usufruitier

Perception des loyers, prise en charge des charges et de l'IFI.

## Précautions

Respecter certaines conditions pour éviter une remise en cause fiscale.