



# GUIDE PRATIQUE

## Démembrement de propriété

---

Les développements qui suivent sont consacrés aux aspects juridiques et fiscaux du démembrement de propriété par dissociation de l'usufruit et de la nue-propriété. Cette technique, régie par les articles 578 et suivants du Code civil, est largement utilisée pour organiser la transmission de biens, mobiliers ou immobiliers, et peut, le cas échéant, être combinée avec la création de sociétés civiles ou commerciales.

## 1. Qu'est ce que le démembrement de propriété ?

Le démembrement de propriété est une opération juridique consistant à scinder la pleine propriété d'un bien en deux droits distincts : la nue-propriété et l'usufruit.

Le droit de propriété comprend traditionnellement trois attributs :

- **Usus** : le droit d'utiliser le bien (par exemple, l'habiter)
- **Fructus** : le droit d'en percevoir les revenus (loyers, dividendes)
- **Abusus** : le droit d'en disposer (vendre, donner)

02

Le démembrement consiste à répartir ces prérogatives entre deux titulaires :

- L'**usufruitier** détient l'usus et le fructus (usage et perception des revenus) ;
- Le **nu-propriétaire** détient l'abusus (droit de disposer du bien), sous réserve des droits de l'usufruitier.

L'usufruit est, par nature, un droit temporaire, qu'il soit constitué pour une durée déterminée ou viagère.

À son extinction, le nu-propriétaire recouvre automatiquement la pleine propriété du bien, sans formalité. Lorsque l'usufruit est consenti à une personne morale, sa durée est légalement limitée à trente ans. En cas d'usufruit viager, celui-ci prend fin au décès de l'usufruitier, même si un terme avait été initialement prévu.

## 2. Pourquoi recourir au démembrement de propriété ?

### Donation avec réserve d'usufruit

La donation de la nue-propriété permet :

- de conserver l'usage du bien et les revenus qu'il procure ;
- d'anticiper la transmission au profit des héritiers, qui deviendront pleins propriétaires au décès du donateur, sans formalité ni fiscalité supplémentaire.

La donation en nue-propriété permet de réduire le coût de la transmission, dès lors que la fiscalité est calculée en déduisant la valeur de l'usufruit (conservé par le donateur). Or, cet usufruit s'éteignant à son décès, il ne sera jamais soumis à taxation. Pour le calcul de la fiscalité de la donation, la valeur de l'usufruit à déduire de l'assiette de taxation dépendra de l'âge de l'usufruitier.

03

### Protection du conjoint survivant

Il est possible, notamment par testament, d'attribuer au conjoint survivant l'usufruit de tout ou partie de la succession, les enfants recevant la nue-propriété. Ce mécanisme permet :

- d'assurer au conjoint un niveau de vie satisfaisant ;
- de préserver les droits des enfants sur le patrimoine familial.

L'intérêt de cette organisation dépend étroitement de la situation familiale (présence d'enfants d'unions différentes, notamment) et de la composition du patrimoine.

## Investissement en nue-propriété

L'acquisition d'un bien en nue-propriété constitue une stratégie d'investissement spécifique :

- acquisition à prix décoté (en général 30 à 40 %) ;
- absence de gestion locative et de charges courantes pendant la durée du démembrement ;
- absence d'imposition sur les revenus (en contrepartie de l'absence de perception de loyers).

L'usufruitier (souvent un bailleur institutionnel) assume la gestion du bien, les charges, les travaux et les risques locatifs.

À l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire récupère la pleine propriété du bien, sans frais, et peut librement en disposer (occupation, location ou vente).

### 3. Quelles sont les prérogatives de chacun ?

04

#### Droits de l'usufruitier

Selon l'article 578 du Code civil, « l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, à charge d'en conserver la substance ». L'usufruitier ne peut en principe pas disposer du bien ni en altérer la substance.

Toutefois, lorsque l'usufruit porte sur des biens consommables (sommes d'argent, titres financiers), il s'agit d'un quasi-usufruit : l'usufruitier peut librement disposer des biens, mais devient débiteur d'une obligation de restitution au profit du nu-propiétaire.

Le droit d'usufruit est autonome : il peut être cédé, donné ou saisi indépendamment de la nue-propriété.

Conséquences principales :

- absence d'indivision entre usufruitier et nu-propiétaire ;
- en cas de vente conjointe, répartition du prix selon la valeur respective des droits, sauf convention contraire.

## Droits du nu-propiétaire

Le nu-propiétaire conserve un droit de disposition sur le bien, sous réserve de l'usufruit.

Il a vocation à recouvrer la pleine propriété à l'extinction de l'usufruit.

En pratique :

- il ne peut pas porter atteinte aux droits de l'usufruitier ;
- il bénéficie d'un droit « en attente » sur le bien, un droit futur à la pleine propriété.

En conséquence :

- L'usufruitier ne doit pas porter atteinte à la substance de la chose sur laquelle porte son usufruit ;
- Il doit utiliser les biens raisonnablement et supporter les dépenses d'entretien ;
- Un inventaire des meubles et un état descriptif des meubles peut être dressé au moment de l'ouverture de l'usufruit ;
- L'usufruitier doit en principe donner caution – ou autre garantie telle qu'un gage ou un nantissement, ou même une hypothèque.

05

## 4. Quelles sont les prérogatives de chacun ?

### Valorisation économique

La valorisation des droits démembrés part de l'analyse juridique selon laquelle la valeur de la pleine propriété est égale à la somme des valeurs de la nue-propriété et de l'usufruit. La valeur de la nue-propriété est déterminée comme étant égale à la valeur actualisée de la pleine propriété future. De manière simplifiée, la valeur de la nue-propriété (NP) peut ainsi être déterminée à partir de la valeur de la pleine propriété (PP), de la durée de l'usufruit (n) et du taux de rendement du bien (i) par la résolution suivante :

$$NP = \frac{PP}{(1 + i)^n}$$

Selon le même raisonnement, la valeur de l'usufruit est déterminée comme étant égale à la valeur actualisée du flux de revenus futurs perçus pendant la durée de l'usufruit. La valeur de l'usufruit est donc d'autant plus élevée que le rendement du bien est fort et que la durée est longue. Cette valeur (US) peut ainsi être déterminée à partir des flux de revenus futurs (R), du taux de rendement du bien (i) et de la durée de l'usufruit (n).

$$US = \frac{R}{(1 + i)^n}$$

### Valorisation fiscale

La valeur fiscale des droits démembrés est fixée par un barème dont l'application n'est obligatoire que pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière (CGI art. 669), et dépend de l'âge de l'usufruitier :

<b>ÂGE de l'usufruitier</b>	<b>VALEUR de l'usufruit</b>	<b>VALEUR de la nue- propriété</b>
<b><u>Moins de :</u></b>		
21 ans révolus	90%	10%
31 ans révolus	80%	20%
41 ans révolus	70%	30%
51 ans révolus	60%	40%
61 ans révolus	50%	50%
71 ans révolus	40%	60%
81 ans révolus	30%	70%
91 ans révolus	20%	80%
Plus de 91 ans révolus	10%	90%

## 5. Le démembrement selon la nature du bien ?

### Bien immobilier

L'usufruitier :

- peut occuper le bien ou le donner en location ;
- perçoit les loyers ;
- supporte les charges courantes (entretien, taxes, charges de copropriété, assurances).

Le nu-propiétaire :

- ne peut pas troubler la jouissance de l'usufruitier ;
- attend l'extinction de l'usufruit pour récupérer la pleine propriété.

En cas de vente :

- l'accord des deux parties est nécessaire ;
- le prix est réparti ou remployé selon accord ;
- il peut être attribué à l'usufruitier sous forme de quasi-usufruit.

### Impact du démembrement sur l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Le nu-propiétaire ne déclare pas la valeur de sa part dans le cadre de l'IFI. En effet, l'article 968 du CGI prévoit l'imposition de l'usufruitier pour la valeur du bien en pleine propriété. S'il ne possède qu'une partie de l'usufruit, c'est la valeur de la pleine propriété sur sa partie qui fait l'objet d'une déclaration d'IFI. Par exemple, dans le cadre de la donation de la nue-propiété avec réserve d'usufruit, l'usufruitier déclare la valeur entière du bien au titre de l'IFI.

Toutefois, lorsque le démembrement est prévu par la loi, ce principe ne s'applique pas. Par exemple, le conjoint survivant usufruitier déclare à l'IFI la valeur de l'usufruit et non de la pleine propriété.

## Titres de société

En matière de titres sociaux, les prérogatives entre usufruitier et nu-proprétaire vont essentiellement dépendre de la rédaction des statuts.

Droit de vote : En matière de droit de vote, et dans le silence des statuts, la loi prévoit, savoir :

- En présence de SA et SCA : l'usufruitier vote en AGO et le nu-proprétaire vote en AGE (C. com. Art. L. 225-110 al. 1er) ;
- Pour toutes les autres sociétés : l'usufruitier vote l'affectation des bénéfices ; le nu-proprétaire vote toutes les autres décisions.

Il est néanmoins possible de prévoir une répartition différente du droit de vote, et notamment de confier à l'usufruitier le droit de vote pour toutes les décisions sociales (à l'exception de celles conduisant à une augmentation des engagements des associés). Le nu-proprétaire doit néanmoins participer aux décisions collectives : il doit être convoqué et informé.

Droits financiers : Seul l'usufruitier – qui a le droit de percevoir les fruits, peut prétendre au bénéfice des dividendes. Néanmoins, en matière de réserve, la perception par l'usufruitier donnerait lieu à un quasi-usufruit (sa succession serait donc redevable à l'égard des nus-proprétaires).

## Sommes d'argent : quasi-usufruit

Le quasi-usufruit concerne les biens consommables (liquidités, comptes bancaires, titres financiers).

L'usufruitier :

- peut librement disposer des fonds ;
- contracte une dette de restitution envers le nu-proprétaire.

Cette dette :

- constitue un passif de succession ;
- peut présenter un intérêt fiscal en réduisant l'actif taxable.

Il est fortement recommandé d'établir une convention de quasi-usufruit, précisant :

- le montant de la créance ;
- ses modalités de restitution ;
- les garanties éventuelles.

Bien encadré, le quasi-usufruit constitue un outil efficace de gestion et de transmission patrimoniale.

MÉLANIE—GUILLAUME  
NOTAIRE



9 rue du Couëdic  
44000 Nantes

02 42 05 04 35  
[contact@melanieguillaume.notaires.fr](mailto:contact@melanieguillaume.notaires.fr)

[www.melanieguillaume.notaires.fr](http://www.melanieguillaume.notaires.fr)