



FICHE PRATIQUE

Le quasi-usufruit

Le droit de propriété se compose traditionnellement de trois prérogatives : l'usage du bien (usus), la perception de ses revenus (fructus) et le droit d'en disposer (abusus). Dans le cadre d'un démembrement de propriété, ces droits sont répartis entre deux titulaires : l'usufruitier, qui dispose de l'usage du bien et en perçoit les fruits, et le nu-propiétaire, qui conserve le droit de disposer du bien et a vocation à en devenir pleinement propriétaire à l'extinction de l'usufruit. Le quasi-usufruit constitue une forme particulière d'usufruit.

La notion de quasi-usufruit

Le quasi-usufruit constitue une forme particulière d'usufruit portant sur des biens dits **consomptibles**, c'est-à-dire des biens qui se détruisent par leur usage (notamment les sommes d'argent ou les valeurs mobilières liquides).

Dans cette situation, l'usufruitier peut disposer librement du bien, comme s'il en était propriétaire. Cette faculté conduit à une situation proche de la pleine propriété pendant la durée de l'usufruit, ce qui explique que l'on parle parfois de « quasi-propiétaire ».

Cependant, cette apparente liberté est encadrée par une obligation essentielle : la restitution à terme d'un équivalent. À l'extinction de l'usufruit, le quasi-usufruitier doit restituer au nu-propiétaire des biens de même nature et de même valeur, ou une somme équivalente.

Origine du quasi-usufruit

Le quasi-usufruit peut trouver sa source dans la loi ou dans la volonté des parties.

Il résulte fréquemment de situations successorales, notamment en présence d'un conjoint survivant usufruitier et d'enfants nus-propiétaires. Lorsque la succession comprend des actifs consomptibles (liquidités, portefeuilles de valeurs mobilières), le conjoint survivant dispose alors d'un quasi-usufruit sur ces biens.

Il peut également être organisé conventionnellement, par exemple dans le cadre d'une donation avec réserve d'usufruit, assortie d'un quasi-usufruit sur le prix de vente du bien transmis.

La créance de restitution : le cœur du mécanisme

Le quasi-usufruit emporte la naissance, au profit du nu-propriétaire, d'une créance dite de restitution.

Celle-ci correspond à l'obligation pour le quasi-usufruitier de restituer, à l'extinction de son droit, l'équivalent des biens consommés.

Cette créance devient exigible :

- au décès de l'usufruitier en cas d'usufruit viager ;
- ou au terme prévu en cas d'usufruit temporaire.

Elle constitue un passif de succession et s'impute sur l'actif successoral du défunt.

Toutefois, en l'absence d'actif suffisant au jour du décès, le recouvrement de cette créance peut s'avérer partiel, voire impossible, sans mécanisme de garantie spécifique. Le risque supporté par le nu-propriétaire dépend donc, en pratique, de la consistance du patrimoine du quasi-usufruitier au moment de l'extinction du droit.

Encadrement juridique et sécurisation

Le quasi-usufruit peut être encadré par une convention, permettant d'organiser ses modalités d'exercice et de prévoir, le cas échéant, des garanties au profit du nu-propriétaire. À défaut, les droits et obligations des parties résultent principalement du régime légal.

Le quasi-usufruit peut être encadré par une convention, permettant d'organiser ses modalités d'exercice et de prévoir, le cas échéant, des garanties au profit du nu-proprétaire. À défaut, les droits et obligations des parties résultent principalement du régime légal.

Sur le plan fiscal, la créance de restitution peut, sous conditions, être déductible de l'actif successoral. Cette déductibilité est admise de manière sécurisée lorsque le quasi-usufruit résulte d'un acte formalisé et opposable, idéalement établi par acte authentique, conférant date certaine et force probante en cas de contrôle.

Un outil de souplesse patrimoniale encadré

Le quasi-usufruit constitue ainsi un mécanisme de gestion patrimoniale particulièrement souple, permettant d'assurer la continuité de jouissance de certains actifs tout en organisant leur restitution future. Il doit toutefois être appréhendé avec rigueur, en raison des enjeux juridiques et fiscaux qu'il emporte, notamment pour la protection du nu-proprétaire.

Le quasi-usufruit est un mécanisme particulièrement souple, mais dont les effets juridiques et fiscaux peuvent être significatifs et parfois méconnus. Sa mise en place, comme son encadrement, nécessitent une analyse précise de la situation patrimoniale et des objectifs poursuivis.

Nous vous accompagnons pour sécuriser ces opérations, anticiper leurs conséquences et, le cas échéant, organiser la protection des nus-proprétaires par des conventions adaptées.

MÉLANIE—GUILLAUME
NOTAIRE



9 rue du Couëdic
44000 Nantes

02 42 05 04 35
contact@melanieguillaume.notaires.fr

www.melanieguillaume.notaires.fr