

La loi française sur le démembrement

 Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de 21 ans	90 %	10 %
21 - 30 ans	80 %	20 %
31 - 40 ans	70 %	30 %
41 - 50 ans	60 %	40 %
51 - 60 ans	50 %	50 %
61 - 70 ans	40 %	60 %
71 - 80 ans	30 %	70 %
81 - 90 ans	20 %	80 %
Plus de 91 ans	10 %	90 %

Qu'il soit issu d'une opération à titre gratuit (donation) ou à titre onéreux (cession ou acquisition), le démembrement sépare la pleine propriété d'un bien en deux : l'usufruit et la nue-propriété. Il permet de transmettre son patrimoine à peu de frais et, pour le nu-propriétaire, de devenir pleinement propriétaire au terme de l'usufruit.

De nombreux avocats, fiscalistes ou gestionnaires de patrimoine, se spécialisent sur ce créneau. Si les obligations du nu-propriétaire et de l'usufruitier sont

définies par le Code civil, on peut assouplir les règles via la rédaction de conventions adéquates , clairement énoncées.

Un usufruitier ou un nu-propiétaire ne sont pas des propriétaires comme les autres & surtout pas en matière de disposition du bien.

Des parents âgés qui veulent transmettre leur patrimoine dans les meilleures conditions, cèdent la nue-propiété de leur résidence principale à leur enfant.

Désormais, ils ne sont plus les seuls maîtres à bord.

En tant qu'usufruitiers, ils disposent d'un droit d'usage immédiat sur le bien.

Cette utilisation est directe, s'ils occupent le logement, ou indirecte s'ils préfèrent le louer. Dans ce cas, c'est à eux usufruitiers que reviennent les revenus locatifs.

En revanche, que ce droit soit viager ou temporaire, il oblige son détenteur – les parents dans notre exemple – à préserver la substance du bien selon l'article 578 du Code civil. Les usufruitiers sont tenus de gérer « en bon père de famille » la résidence qui reviendra, à leur décès, en pleine propriété à leur enfant nu-propiétaire, qui n'a pas de droit immédiat sur le bien. Il est, en quelque sorte, un propriétaire en attente.

Cette position ne l'empêche pas de veiller à ce que le bien soit entretenu et géré correctement. Pour ce faire, il dispose d'un droit d'information de la part de l'usufruitier, lequel ne peut prendre, seul, aucune initiative impliquant une modification du bien démembré.

« Creuser une piscine, construire une véranda, ériger une clôture, nécessitent un accord écrit du nu-propiétaire, . L'usufruitier aura d'ailleurs tout intérêt à garder des preuves de l'acceptation des changements par le nu-propiétaire. » Il ne pourra pas, non plus, modifier la destination du bien, « ce qui serait le cas s'il décidait, par exemple, de transformer le logement en local professionnel ou commercial ».

En cas de vente, l'accord des deux parties est requis

A fortiori, nos parents ne seront pas en mesure de décider seuls de la vente du

bien ; cette opération nécessite l'accord conjoint des usufruitiers et du nu-propriétaire. Quant au résultat de cette cession, intégrant une éventuelle plus-value, il sera partagé entre les parties, souvent en fonction de la valeur économique des droits de chacun.

Ces règles n'étant pas toujours adaptées aux situations familiales, on peut les assouplir via une convention. L'idée sera de protéger un parent usufruitier dont la valeur du droit diminue mécaniquement avec l'âge. « Il pourra être prévu qu'en cas de vente, les fonds lui reviendront intégralement »,.

Une solution très adaptée à un démembrement successoral résultant du décès de l'un des conjoints. La pension de réversion du survivant ne permettant pas toujours de faire face aux frais jusqu'alors supportés par le couple, seule cette solution permettra à l'usufruitier de réinvestir, sans contrainte, dans un logement plus adapté.

« Il peut aussi être imposé, conventionnellement, le emploi du prix de cession sur d'autres biens démembrés afin que les nus-propriétaires ne puissent pas demander le partage du produit de la vente ». Enfin, les parents désireux de disposer comme bon leur semble de leur propriété auront intérêt à démembrer le bien, via une société civile immobilière (SCI), dont ils resteront les gérants majoritaires. Ils n'omettront pas de préciser, dans les statuts, que toutes les décisions seront prises à l'unanimité.

Nu-propriétaire et usufruitier peuvent céder leur droit individuellement. Chacun est libre d'en disposer de façon indépendante. La vente de l'usufruit par un particulier est peu usuelle, car l'usufruit s'éteint au décès de son premier titulaire, et cela même s'il a été cédé. Mais la cession de la nue-propriété, droit peu fiscalisé et appelé à survivre à son propriétaire, est plus fréquente. Cette vente n'aura aucune incidence sur l'usufruit qui continuera jusqu'à son terme.

Comment fixer le prix ? La valeur de l'usufruit tiendra compte du rendement du bien et de la durée pendant laquelle l'usufruitier aurait perçu ses revenus s'il n'y avait pas eu vente. S'en déduira la valeur de la nue-propriété. On conseille de faire estimer le bien en pleine propriété avant le démembrement et d'indiquer ce montant dans l'acte d'acquisition. « à défaut, lors de la vente d'un des droits, il faudra reconstituer cette valeur dans le temps, ce qui est compliqué et coûteux. »

Bien souvent, la vente de la nue-propriété à un tiers est préjudiciable à

l'usufruitier, alors obligé de composer avec un étranger. Pour éviter une telle situation, il peut être précisé dans l'acte relatif au démembrement ou dans une convention à part, qu'aucune des parties ne pourra revendre son droit sans l'accord de l'autre ou qu'il existe un droit de préemption en faveur de l'usufruitier.

Si le nu-propiétaire peut céder ou donner son droit, l'usufruitier, lui, est en mesure d'y renoncer. « Cette renonciation ne peut se faire qu'en faveur du nu-propiétaire ». L'accord de ce dernier sera d'ailleurs requis, dans le cas d'une renonciation dite « ad favorem », motivée par la volonté de gratifier un proche en lui transmettant la jouissance d'un bien. Mais l'opération s'apparente à une donation à titre gratuit et sera taxée comme telle. Autre cas de figure, l'usufruitier baisse les bras devant les charges et contraintes relatives au bien, et abandonne son droit. Cette renonciation dite « abdicative » ne nécessite pas l'accord du nu-propiétaire, qui n'a d'autre choix que celui de devenir plein propriétaire avant le terme prévu. « Ces dernières renonciations sont plus rares, car il subsiste un doute quant à leur traitement fiscal, précise un notaire. En effet, en l'absence d'intention libérale, l'opération ne peut pas être considérée comme une donation, et ne pourra pas être taxée comme telle. Mais l'administration fiscale se réserve le droit de requalifier la renonciation en une donation. »

Comme les copropriétaires, l'usufruitier et le nu-propiétaire assurent ensemble la gestion de leur bien. Le premier accomplit les actes d'administration tels que le paiement des taxes foncières ou d'habitation, et toutes les formalités liées à la location de l'immeuble (rédaction du bail, accueil et gestion du locataire, notamment).

En matière de location, la liberté de l'usufruitier s'arrête là où commence celle du nu-propiétaire. Ainsi, les baux ou renouvellements de baux ne devront pas engager le nu-propiétaire – futur plein propriétaire, rappelons-le – sans son accord. L'article 595 du Code civil précise alors que l'usufruitier ne signera seul que les baux d'habitation et ceux de moins de neuf ans. Au-delà de cette durée, ou s'il s'agit de baux ruraux ou commerciaux, l'accord du nu-propiétaire est obligatoire. À défaut, la nullité du bail peut être prononcée.

Qui se présente à l'assemblée générale ?

En copropriété, un mandataire doit être nommé par les deux parties pour assister aux assemblées générales (AG). Sinon, usufruitier et nu-propiétaire seront présents à l'AG, et l'un des deux votera. « La loi de 1965 sur le règlement de copropriété prévoit que le droit de vote est indivisible et ne peut être exercé que par une seule personne. Cette règle s'appliquera donc, sauf si le règlement de copropriété prévoit des dispositions contraires », précise un professionnel. Le syndic devra être prévenu de la solution retenue. En effet, si ces règles de représentation n'étaient pas respectées, l'AG pourrait être annulée.

Là encore, des conventions permettent d'assouplir les règles. « Dans le cas de démembrements effectués en famille, les nus-propiétaires autorisent bien souvent le parent usufruitier à se présenter seul aux AG, . C'est seulement lorsque l'usufruitier veut être déchargé de toutes les contraintes de copropriétaire, qu'un mandataire – souvent l'un des enfants nus-propiétaires – sera désigné. »

De parole de professionnel, la répartition des charges, mais aussi celle des travaux d'entretien sont les deux points les plus litigieux en matière de démembrement. Pourtant, le Code civil avance des règles précises. Ainsi, reviennent à l'usufruitier les travaux dits d'entretien, « pouvant aller de la réfection des peintures au ravalement de façades, en passant par le remplacement de la climatisation, si l'on tient compte des différents arrêts de la Cour de cassation », prévient Bertrand Maury. Quant aux grosses réparations, elles relèvent de la responsabilité du nu-propiétaire. Définies par l'article 606 du Code civil, elles visent les remises en état des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture. Mais les interprétations divergent. « La jurisprudence a d'ailleurs eu l'occasion d'étendre le domaine des grosses réparations à d'autres travaux tenant à la structure de l'immeuble, Chaque cas est particulier et reste à l'appréciation du juge. »

Comment le nu-propiétaire peut-il s'assurer du bon entretien du bien ? C'est crucial lorsque le démembrement a lieu en dehors du cadre familial. Alors que la loi ne prévoit rien à ce sujet, il faut prendre ses dispositions par le jeu des conventions. Ainsi, il sera utile de prévoir le passage d'un huissier de justice, pour

acter l'état du bien au moment de l'acquisition. « Au terme de l'usufruit, il sera alors plus facile de vérifier si les dégradations éventuelles ont pour origine l'usure naturelle ou le mauvais entretien », Un droit de visite peut aussi être planifié, cela à intervalles réguliers ou quelques années avant le terme de l'usufruit. « L'article 601 du code civil prévoit la fourniture d'une caution par l'usufruitier, . On peut déroger contractuellement à cette obligation, mais ce n'est pas à conseiller dans le cas d'un démembrement entre particuliers. »

Le nu-propriétaire peut contraindre l'usufruitier à entretenir le bien, et en préserver ainsi la substance. Pour ce faire, il recourt à l'article 618 du Code civil condamnant les abus de jouissance de l'usufruitier. Dans les cas extrêmes, l'extinction de l'usufruit sera prononcée par le juge. Plus souvent, ce dernier contraindra l'usufruitier défaillant à effectuer les travaux de réparation. Précisons que la réalisation de grosses réparations résultant d'un défaut d'entretien reste à la charge du seul usufruitier. Quant au nu-propriétaire, il est obligé d'effectuer ces grosses réparations dans le cas où les dégradations risquent de perturber la jouissance de l'usufruitier.

La rédaction d'une convention permet de redéfinir les rôles, en fonction des situations. « Ainsi, dans le cas où l'usufruitier est un bailleur social, l'obligation de remise aux normes des appartements est généralement précisée noir sur blanc »,

source : chambre des notaires