



Nicolas MELON



Notaire

L'Office de la rue des Arènes

9 Rue des Arènes

BP 95236

49052 ANGERS Cedex 02

etude.nicolasmelon@notaires.fr

L'USUFRUIT

LA LOI CHANGE, CONTACTEZ-NOUS



*Conseil en négociation
immobilière*

06 75 33 02 21

*SELARL Nicolas MELON, Notaire à Angers
Successeur de la SCP Philippe TOCQUEVILLE – Nicolas MELON*

*Téléphone : 02 41 24 17 30 Télécopie : 02 41 24 17 39
etude.nicolasmelon@notaires.fr*



L'usufruit se définit comme le droit, pour **l'usufruitier**, de jouir des choses dont un autre, **le nu-proprétaire**, a la propriété, à charge d'en conserver la substance. Ainsi, s'il porte sur un bien immobilier, l'usufruit permet à son bénéficiaire d'occuper personnellement le bien ou de le louer et d'encaisser les loyers.

Mais pour autant, le bien ne lui appartient pas et lorsque l'usufruit prendra fin, le nu-proprétaire récupérera la pleine propriété de ce bien.

La convention d'usufruit est un outil qui permet de dissocier l'« avoir » et le « pouvoir » et qui présente de nombreux avantages fiscaux.

**Pour transmettre son patrimoine, le démembrement de propriété n'a pas d'équivalent.
Outil d'optimisation fiscale, il est suffisamment souple pour permettre de donner dans les meilleures conditions.**

CONSULTEZ-NOUS

Comment naît l'usufruit ?

L'usufruit est établi notamment :

- **par la loi** : En matière successorale par exemple, la loi accorde dans certains cas au conjoint survivant des droits en usufruit dont il bénéficiera sa vie durant.
- **ou par accord des volontés** :
 - L'usufruit peut être établi par donation ou testament.
 - L'usufruit et la nue-propriété peuvent être cédés à titre onéreux de manière distincte (par exemple, le propriétaire vendra la nue-propriété de son bien et se réservera l'usufruit).

Dans ces deux hypothèses, les parties peuvent déterminer la durée de l'usufruit : on parle d'usufruit temporaire. Néanmoins, si le décès intervenait avant la date prévue, l'usufruit cesserait immédiatement.

L'usufruit peut être établi au profit d'une ou plusieurs personnes, immédiatement ou à terme. Il peut être détenu conjointement c'est à dire par plusieurs personnes en même temps sur un même bien. Dans ce cas, il peut être stipulé réversible sur la tête du survivant.

L'usufruit peut aussi être successif (plusieurs personnes seront appelées à bénéficier de cet usufruit les unes après les autres).

Sur quoi porte l'usufruit ?

L'usufruit peut être établi sur toute espèce de biens :

- meubles (exemple : créances, valeurs mobilières, parts sociales)
- et immeubles.

L'usufruit peut comprendre des choses qui se consomment par l'usage que l'on en fait (de l'argent par exemple). **On parle alors de quasi-usufruit.**

Le quasi-usufruit confère à l'usufruitier des pouvoirs supplémentaires lui permettant de dépenser l'argent et de ne plus seulement percevoir les intérêts. L'usufruitier devra rendre des biens de valeur similaire en quantité ou en qualité lorsque son usufruit prendra fin.

Quels sont les devoirs de l'usufruitier ?

- **L'usufruitier devra avoir fait procéder à un inventaire des biens** sur lesquels portent ses droits avant d'en prendre possession. Il est toutefois possible de le dispenser de cette obligation soit dans l'acte constitutif de l'usufruit, soit par accord des héritiers.

L'usufruitier n'est pas sanctionné s'il n'a pas fait établir d'inventaire. Le nu-proprétaire peut le faire dresser à ses frais ou prouver par tous moyens la composition et l'état des biens lorsque l'usufruitier en a pris possession.

- **Sauf s'il en a été dispensé, l'usufruitier doit fournir une caution.** Celle-ci a pour objet de garantir les droits du nu-proprétaire si l'usufruitier ne respecte pas ses obligations.
- **L'usufruitier doit conserver les biens en l'état, sauf s'il possède un quasi-usufruit.** Il doit prendre toutes les mesures utiles et nécessaires pour y parvenir.

Ainsi, lorsque l'usufruit porte sur un immeuble, **l'usufruitier est tenu des réparations d'entretien** (exemple : le remplacement d'une chaudière de chauffage central, le ravalement...).

- L'usufruitier doit supporter toutes les charges liées à la jouissance du bien (taxe d'habitation, charge de copropriété...).

Quels sont les droits du nu-proprétaire ?

La nue-proprété est définie par défaut : les droits du nu-proprétaire sont ceux que ne possède pas l'usufruitier. Le nu-proprétaire conserve un droit de disposer du bien en respectant les droits de l'usufruitier. Par conséquent, il a seulement le droit de vendre ou donner la nue-proprété du bien. Il a vocation à retrouver tous les droits d'un propriétaire lorsque l'usufruit prend fin.

En outre, **le nu-proprétaire a la charge des grosses réparations**, par exemple, les réparations des gros murs, la toiture entière... toutefois l'usufruitier ne peut le contraindre à les effectuer sauf si l'acte constitutif de l'usufruit en décide autrement.

L'aménagement des droits respectifs de l'usufruitier et nu-proprétaire doit faire l'objet d'une attention particulière

CONSULTEZ-NOUS

Comment l'usufruit s'éteint-il ?

Plusieurs circonstances entraînent l'extinction de l'usufruit :

- la mort de l'usufruitier ;
- l'arrivée du terme prévu par les parties ;
- la consolidation c'est-à-dire la réunion sur la même tête des qualités d'usufruitier et de nu-propiétaire par vente, donation ou succession ;
- la renonciation de l'usufruitier à son droit ;
- le non-usage pendant trente ans ;
- la perte de la chose ;
- l'abus de jouissance par l'usufruitier.

Quels sont les conséquences de l'extinction de l'usufruit ?

En principe, l'usufruitier ou ses héritiers doivent restituer au nu-propiétaire la chose en nature.

Par ailleurs, signalons que si le bien objet du démembrement de propriété est vendu, le prix sera réparti entre l'usufruitier et le nu-propiétaire en fonction de leurs droits respectifs, sauf convention contraire.

Quelles est la valeur fiscale de l'usufruit viager ?

Pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit (donation succession) et à titre onéreux, le barème fixé par l'article 669 du Code Général des Impôts est le suivant :

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

**Donner en nue-propiété,
Abandonner, même temporairement un usufruit,
Permet d'optimiser notamment votre IFI, votre succession,
CONSULTEZ-NOUS**

Synthèse des conseils suite à notre entretien du

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Coût (à titre indicatif) :

Le service comptabilité de l'étude comptabilite.49007@notaires.fr se tient à votre disposition pour un devis précis.