



DEMEMBREMENT DE PROPRIETE ET VALEUR DU BIEN CEDE

publié le **24/09/2012**, vu **3849 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

La propriété peut être démembrée. Elle n'en conserve pas moins une valeur administrative.

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements." (article **544 du code civil**) Ce droit comporte 3 éléments:

- *Le droit d'utiliser la chose, d'user de la chose ou **usus***
- *Le droit de bénéficier des revenus de la chose, d'en percevoir les fruits ou **fructus**,*
- *Le droit de la céder, de la donner, de l'hypothéquer ou **abusus***

Il peut être démembré c'est-à-dire divisé en **nu-propriété** (*droit de disposer de la chose*) et d'**usufruit** (*droit de jouir d'un bien meuble ex portefeuille d'actions ou immeuble dont un autre a la propriété, à charge d'en assurer sa conservation.*)

Pour l'usufruit ,cela implique qu'une personne pourra habiter le bien, mais aussi pourra en percevoir les fruits, revenus, intérêts.

L'article **578 du code civil**, le définit comme le droit, de jouir des choses dont un autre (le nu-propriétaire) a la propriété, à charge d'en conserver la substance

Au décès de l'usufruitier, le nu propriétaire retrouvera l'entière propriété sur le bien.

Ce droit est transmissible et peut être cédé ,donné voir hypothéqué, mais attention cela suppose au prix du marché, pour éviter une requalification fiscale en donation déguisée et des pénalités.

Ce droit ne s'apparente pas au droit personnel d'usage et d'habitation qui permet juste d'occuper le bien, sans pouvoir le louer ou en percevoir les revenus.

I- Valeur administrative de l'usufruit.

Celle-ci dépend, en cas d'usufruit viager, de l'âge de l'usufruitier

L'article **621** du code civil dispose:

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

Mais, pour la vente du bien, l'usufruitier aura son mot à dire, si bien qu'en cas de désaccord la

vente sera impossible.

La loi a envisagé un usufruit des parents sur les biens des enfants mineurs, les droits successoraux du conjoint survivant sont aussi évalués en usufruit en présence de descendants, frères, sœurs, neveux, ascendants... Or quelle est la valeur de l'usufruit ?

A) Une évaluation fiscale

consiste à appliquer à la valeur d'un bien appréciée en pleine propriété un barème fixé par l'Article 669 du code général des impôts.

En effet, plus celui-ci est âgé et moins l'usufruit aura de valeur économique.

Jusqu'à 20 ans ; l'usufruit vaudra 90 % de la valeur de la pleine propriété

De 21 à 30 ans 80 %

De 31 à 40 ans 70 %

De 41 à 50 ans 60 %

De 51 à 60 ans 50 %

De 61 à 70 ans 40 %

De 71 à 80 ans 30 %

De 81 à 90 ans 20 %

A partir de 91 ans 10 %

Exemple : une maison est cédée pour un prix de 250 000 euros grevé d'un usufruit au bénéfice d'une personne âgée de 57 ans ; l'usufruit vaudra, fiscalement, $250\,000 \times \frac{5}{10} = 125\,000$ euros.

B) Une évaluation économique

Permet de **prendre en compte les revenus** perçus pendant la durée de l'usufruit.

C'est cette évaluation économique qui s'envisagera au regard des flux de revenus perçus pendant sa durée, au regard de l'espérance de vie de l'usufruitier et le rendement attendu de la location de l'immeuble.

Exemple pour un usufruit viager sur un bien destiné à la location.

L'évaluation de l'espérance de vie de l'usufruitier se fera en fonction du tableau dans le A) , voir de l'état de santé de l'usufruitier, mais aussi sur les rentrées locatives.

II- Quelle valeur pour un usufruit temporaire ?

L'usufruit peut être limité à une durée de quelques années .

Cependant en cas de décès de l'usufruitier avant l'arrivée du terme, cet usufruit s'éteindra, ce qui fait que le nu-propiétaire deviendra alors le propriétaire du bien (usus, fructus, abusus réuni)

On ne tient pas compte de l'âge de l'usufruitier.

Ce dernier est estimé à **23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans et sans fraction** , laquelle ne peut être supérieure à celle qu'aurait l'usufruit viager.

A noter que pour une personne morale ou une entreprise privée la durée de l'usufruit ne peut dépasser 30 ans.

durée	valeur de l'usufruit	nu propriété
0 à 10 ans	23%	77%
10 à 20 ans	46%	54%
20 à 30 ans	69%	31%

Exemple pour une donation en usufruit faite à son enfant sur 10 ans d'une valeur fiscale de 100.000 euros, la valeur de l'usufruit sera de $100.000 \times 23\% = 23.000$ euros.

(Pas de droits de donation à payer du fait de l'abattement)

III- Une valeur du simple droit d'usage et d'habitation évaluée en pourcentage de la valeur d'usufruit.

Le fisc retient 60% de la valeur de l'usufruit viager.

Rappel sur la réduction des droits de donations consenties en propriété démembrées

--en nue-propriété

- 35 % si le donateur est âgé de moins de 70 ans,
- 10 % si le donateur a 70 ans révolus et moins de 80 ans.

--Donations en pleine propriété et en usufruit

- 50 % pour le donateur âgé de moins de 70 ans,
- 30 % pour le donateur âgé de plus de 70 ans et de moins de 80 ans

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur <http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm>

Sabine HADDAD

Avocate au barreau de Paris

.