Image not found or type unknown

LE SORT DU PRIX DE VENTE D'UN BIEN DEMEMBRE

publié le **09/12/2013**, vu **42612 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

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. Comment la répartition peut t-elle s'envisager ?

L' article **544 du code civil** dispose:

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.

Ce droit comporte 3 prérogatives :

- *L'usage, le droit d'utiliser 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 DEUX

- **nu-propriété** (droit de disposer de la chose) et

- usufruit (droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété, à charge d'en assurer sa conservation.)

Concrètement, cela signifie qu'une personne pourra habiter le bien, mais aussi pourra en percevoir les fruits, revenus, intérêts.

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

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.

Lorsque l'usufruitier et le nu-propriétaire cèdent ensemble la pleine propriété de biens démembrés,

trois possibilités s'offrent à eux concernant la remise du prix de vente en fonction des objectifs.

I -Le prix est réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire à proportion de leurs droits respectifs.

En effet en cas de vente simultanée, le prix de vente est réparti au prorata des droits de chacun sur le bien démembré et le notaire établit deux chèques : un pour l'usufruitier et l'autre pour le nu-propriétaire.

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.

Pour la vente du bien, l'usufruitier aura son mot à dire, si bien qu'en cas de désaccord la vente sera impossible.

II- L'intégralité du prix de cession peut être remise à l'usufruitier qui exercera alors un quasi-usufruit sur les capitaux.

L'usufruitier devient alors en quelque sorte plein propriétaire de ces capitaux dont il pourra disposer librement.

III- Une convention de réemploi du prix dans l'acquisition d'un autre bien immobilier lui-même démembré peut être envisagée

Il y a alors report du démembrement de propriété sur ce nouveau bien.

Ce reemploi suppose une convention l'usufruitier et le nu-propriétaire, lesquelles conviennent dans l'acte de vente du sort du prix .

La convention peut reporter le prix de vente sur d'autres actifs eux mêmes démembrés .

De ce fait elle ne mettrait pas fin au démembrement de propriété,et permettrait à l'usufruitier de se retrouver de nouveau usufruitier des actifs acquis avec le prix de vente.En conséquence, il percevra les revenus comme par le passé sur l'intégralité du capital.

Le **30 décembre 2009, le Conseil d'Etat n° 307165** a réaffirmé le caractère obligatoire d'un acte constatant le report du démembrement de propriété dûment enregistré pour être opposable au fisc.

Ce report du démembrement de propriété doit être constaté dans un acte notarié ou sous seing privé enregistré afin d'être opposable à l'administration fiscale.

« l*e réinvestissement des capitaux, en l'occurrence sur un compte démembré, n'était pas une preuve en soi du report du démembrement de propriété; seul un acte ayant date certaine (c'est-à-dire un acte notarié ou un acte sous seing privé enregistré) constatant le report de ce démembrement sur le ou les nouveaux investissements serait opposable à l'administration fiscale.* »

L'article 751 du Code général des impôts, présume fictif le démembrement de propriété, sauf dans certains cas limitativement énumérés, tels que la donation régulière d'un bien avec réserve

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

d'usufruit.

Dans tous les autres cas, et notamment dans celui de l'acquisition d'un bien démembré, la présomption de fictivité s'applique à moins de rapporter la preuve contraire.

L'alinéa 2 réaffirme, pour que la preuve soit rapportée, **la nécessité d'un acte de remploi .**

La présomption de conservation de l'usufruit des parents issue de l'article **751 du CGI** ne s'applique pas, aux transmissions portant un simple droit d'usage et d'habitation.

Pour ce texte est donc réputée fictive la vente ou la donation par un parent de la nue-propriété d'un de ses biens à un enfant tout en en conservant l'usufruit.

Autrement, dit, l'enfant devra payer des droits de succession au décès de l'usufruitier, comme s'il avait été propriétaire directement, sauf s'il parvient à prouver la réalité de l'opération ou s'il s'agit d'une donation intervenant plus de trois mois avant le décès du nu-propriétaire.

1ère Civ, 28 septembre 2011,pourvoi N° 10-203.54 a jugé que lors du partage successoral, la valeur à prendre en compte pour une donation en nue-propriété, avec réserve d'usufruit au profit du donateur, est celle de la pleine propriété du bien objet de ladite donation.

Demeurant à votre disposition

Maître HADDAD Sabine

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés