

# Usufruitier, nu-proprétaire : organisez-vous !

Outil de **gestion du patrimoine**, le démembrement est assorti de règles en matière de disposition, de gestion ou de **fiscalité des usufruitiers** et des **nus-proprétaires**. Bien les connaître vous permettra de mieux les maîtriser en adoptant des **conventions** adéquates.

ANNE MICHEL

**O**ptimiser la jouissance que plusieurs personnes peuvent retirer de la possession partagée d'un bien. » C'est la fonction du démembrement, selon Jean Aulagnier, doyen honoraire de la faculté d'Auvergne. Plus prosaïquement, ce montage, qu'il soit issu d'une opération à titre gratuit (donation) ou à titre onéreux (cession ou acquisition), sépare la pleine propriété d'un bien en deux entités, l'usufruit et la nue-proprété. Il permet ainsi de transmettre son patrimoine à moindre frais et, pour le nu-proprétaire, d'être exonéré du paiement de l'Impôt de solidarité sur la fortune (ISF) sur un bien dont il deviendra pleinement propriétaire au terme de l'usufruit. Dans le contexte actuel, notamment fiscal, cet arrangement s'avère souvent être la solution idoine. Aussi, de nombreux avocats, fiscalistes ou gestionnaires de patrimoine, se spécialisent-ils sur ce créneau. Mais attention, être usufruitier ou nu-proprétaire d'un bien impose des droits et des devoirs qu'il est important de connaître avant toute signature. Si les obligations de chacune des parties sont définies par le Code civil, il reste possible d'assouplir les règles via la rédaction de conventions adéquates et clairement énoncées.

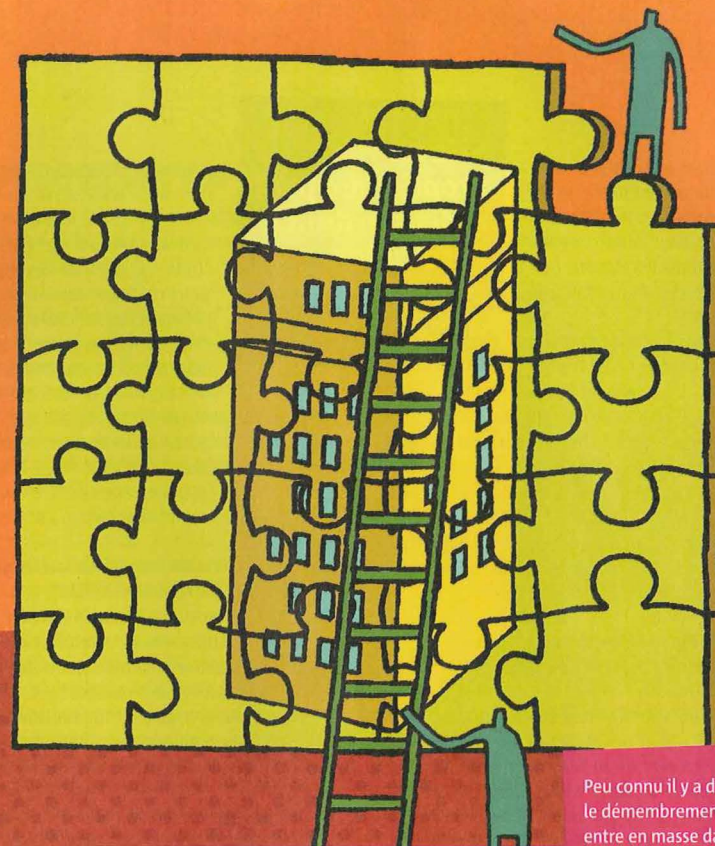
## UN PARTAGE DU BIEN CENSÉ ÊTRE ÉQUILIBRÉ

Un usufruitier ou un nu-proprétaire sont-ils des propriétaires comme les autres ? Non, et surtout pas en matière de disposition du bien. Prenons

le cas de parents âgés qui, soucieux de transmettre leur patrimoine dans les meilleures conditions, cèdent la nue-proprété de leur résidence principale à leur enfant. S'ils souhaitent continuer à en disposer de la même façon qu'avant le démembrement, ils devront revoir très vite leur position, car désormais, ils ne sont plus les seuls maîtres à bord.

En tant qu'usufruitiers, ils disposent toujours d'un droit d'usage immédiat sur le bien. Cette utilisation peut être directe, s'ils continuent à occuper le logement, ou indirecte s'ils préfèrent le louer. Dans ce cas, c'est à eux 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. D'emblée, nos usufruitiers seront tenus de gérer « en bon père de famille » la résidence qui reviendra, à leur décès, en pleine propriété à leur enfant.

Ce dernier, nu-proprétaire, 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 démembre. « Creuser une piscine, construire une véranda, ériger une clôture, sont autant de décisions nécessitant un accord écrit du nu-proprétaire », précise Christine Azémar, directeur de Viagéo. L'usufruitier



Tim Ellis/ikon Images/Photonostop

Peu connu il y a dix ans, le démembrement entre en masse dans les foyers. La diversité des montages possibles permet de faciliter le partage du bien.

tier aura d'ailleurs tout intérêt à garder des preuves de l'acceptation des changements par le nu-proprétaire. » 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 », précise Christophe Ducellier, avocat à Amiens.

## 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-proprétaire. 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.

## Une convention pour protéger un parent

Ces règles n'étant pas toujours adaptées aux situations familiales, on peut les assouplir via une

convention. L'idée sera bien souvent 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 », propose Bertrand Maury, notaire à l'étude Warny, Lelong et Associés. 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-proprétaires ne puissent pas demander le partage du produit de la vente », ajoute M<sup>e</sup> Maury. Enfin, les parents désireux de disposer comme bon leur semble de leur propriété auront intérêt

...