



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION3

PARTIE I

LES CARACTÈRES GÉNÉRAUX DU DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Chapitre 1 **LA NAISSANCE DU DÉMEMBREMENT 7**

SECTION I **La création de l'usufruit
par voie successorale..... 7**

1 – Droit légal du conjoint.....7

2 – La donation entre époux8

3 – Le testament8

4 – La convention matrimoniale10

SECTION II **La création de l'usufruit
par la volonté du disposant..... 10**

1 – La vente de droits démembrés11

2 – L'apport de droits démembrés12

3 – La donation de droits démembrés13

Chapitre 2 **LE TRANSFERT DE DROITS DÉMEMBRÉS 15**

SECTION I **La mécanique du transfert..... 15**

1 – L'évaluation de l'usufruit15

2 – La détermination de la tête usufruitière.....17

SECTION II **Réversion d'usufruit
et usufruit successif 18**

1 – Réversion d'usufruit18

2 – Usufruit successif19

Chapitre 3 **L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT 21**

SECTION I **Les causes d'extinction 21**

1 – L'extinction naturelle de l'usufruit.....21

2 – L'extinction prématurée de l'usufruit.....22

| | | |
|------------|--|----|
| SECTION II | Les conséquences de l'extinction de l'usufruit..... | 25 |
| 1 – | Conséquences civiles | 25 |
| 2 – | Les conséquences fiscales..... | 27 |

PARTIE II

LA GESTION DU DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

| | | | |
|------------|--|--|----|
| Chapitre 1 | LA RÉPARTITION DU PASSIF ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIÉTAIRE | 37 | |
| | SECTION I | Dette existante lors de la création du démembrement | 37 |
| | 1 – | À l'usufruitier, la charge des intérêts, au nu-proprétaire, celle du capital | 37 |
| | 2 – | Si l'usufruitier ne veut pas faire l'avance du passif, deux possibilités s'offrent au nu-proprétaire..... | 38 |
| | 3 – | Ces règles civiles sont totalement indépendantes des règles fiscales..... | 38 |
| | SECTION II | Dette apparaissant durant l'usufruit..... | 39 |
| Chapitre 2 | LES APPLICATIONS TRADITIONNELLES DU DÉMEMBREMENT | 41 | |
| | SECTION I | L'usufruit de l'immeuble | 41 |
| | 1 – | Les prérogatives attachées à la qualité d'usufruitier de l'immeuble | 41 |
| | 2 – | La répartition des charges de l'immeuble..... | 43 |
| | SECTION II | L'usufruit des meubles..... | 46 |
| Chapitre 3 | LES USUFRUITS ATYPIQUES | 47 | |
| | SECTION I | L'usufruit des parts sociales ou actions..... | 47 |
| | SECTION II | L'usufruit du portefeuille de valeurs mobilières | 48 |
| | SECTION III | L'usufruit du fonds de commerce.... | 49 |

SECTION IV **L'usufruit des bois et forêts**..... 51
 1 – Les bois taillis.....51
 2 – Les arbres de haute futaie51
 3 – Pépinières et arbres fruitiers.....52
 SECTION V **L'usufruit du bétail**..... 52
 SECTION VI **L'usufruit des mines,
 carrières, sablières**..... 53

PARTIE III
LE PARTICULARISME DU QUASI-USUFRUIT

Chapitre 1 **RÉGIME JURIDIQUE DÉROGATOIRE
 AU DROIT COMMUN**..... **57**

SECTION I **L'usufruitier titulaire de tous
 les attributs du droit de propriété ...** 57

SECTION II **Restitution en fin d'usufruit**..... 58

Chapitre 2 **LE QUASI-USUFRUIT LÉGAL**..... **61**

SECTION I **Application de plein droit
 du quasi-usufruit**..... 61

1 – Ouverture d'une succession comprenant
 des biens consommables61
 2 – Indemnité d'assurance.....61
 3 – Indemnité d'expropriation62
 4 – Usufruit d'une créance63

SECTION II **Les garanties accordées
 au nu-propiétaire** 63

1 – Droit commun de l'usufruit : inventaire et caution...64
 2 – Protection du nu-propiétaire face
 au conjoint survivant.....67

SECTION III **Quasi-usufruit
 et pratique professionnelle**..... 70

1 – Le rôle du notaire face au quasi-usufruit légal.....70
 2 – Quasi-usufruit et pratique bancaire79

| | |
|------------|--|
| Chapitre 3 | LE QUASI-USUFRUIT CONVENTIONNEL..... 81 |
| | SECTION I La vente d'un bien démembré 81 |
| | SECTION II Le démembrement de la clause bénéficiaire du contrat d'assurance . 82 |
| | 1 – L'application de la présomption de l'article 751 du Code général des impôts85 |
| | 2 – La prohibition de l'article 773-2 du Code général des impôts86 |
| | 3 – L'abus de droit86 |
| | SECTION III Quasi-usufruit conventionnel et donation..... 88 |
| | 1 – Donation de valeurs mobilières avec réserve de quasi-usufruit88 |
| | 2 – Donation de bien démembré avec obligation de consentir un quasi-usufruit ultérieur.....89 |
| | 3 – Donation de somme d'argent avec réserve de quasi-usufruit89 |
| | PARTIE IV |
| | LA FISCALITÉ DU DÉMEMBREMENT |
| Chapitre 1 | L'IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE (ISF) .. 93 |
| | 1 – Le principe : l'imposition de l'usufruitier sur la valeur en pleine propriété.....93 |
| | 2 – Les exceptions93 |
| Chapitre 2 | IMPÔT SUR LES REVENUS FONCIERS..... 95 |
| | 1 – Principe général d'imposition de l'usufruitier95 |
| | 2 – La déduction des charges.....95 |
| Chapitre 3 | LES PLUS-VALUES..... 99 |
| | SECTION I Les plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux 99 |
| | 1 – La cession isolée de la nue-propriété ou de l'usufruit.....99 |
| | 2 – La cession conjointe des titres avec répartition du prix de vente.....99 |
| | 3 – La cession des titres en pleine propriété sans répartition du prix de vente.....100 |

SECTION II Plus-values immobilières 100

1 – La vente isolée d’un droit démembré
détaché de la propriété101

2 – La vente des droits démembrés à un tiers.....101

3 – La vente de la pleine propriété suite à l’acquisition
successive de l’usufruit et de la nue-propiété.....102

FORMULES..... 105

Formule 1 **MODÈLE DE CONVENTION DE QUASI-USUFRUIT
À UTILISER AU DÉCÈS D’UN ÉPOUX LAISSANT
SON CONJOINT SURVIVANT USUFRUITIER..... 107**

Formule 2 **VENTE DE BIEN DÉMEMBRÉ :
REPORT DE L’USUFRUIT SUR LE PRIX 113**

Formule 3 **DONATION DE BIEN DÉMEMBRÉ
AVEC OBLIGATION DE CONSENTIR
UN QUASI-USUFRUIT ULTÉRIEUR 115**

Formule 4 **CLAUSE DÉMEMBRÉE
DU CONTRAT D’ASSURANCE 117**

Formule 5 **DONATION DE VALEURS MOBILIÈRES
AVEC RÉSERVE DE QUASI-USUFRUIT 119**

INDEX ALPHABÉTIQUE.....121