

Généralités sur le démembrement de propriété

La propriété se définit comme "*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.*"

Le droit de propriété est un droit réel qui confère à celui qui en est titulaire toutes les prérogatives qu'il est possible d'avoir sur un bien, savoir :

- **l'usus** : le droit de détenir et d'utiliser la chose ou le bien,
- **le fructus** : le droit de percevoir les revenus (fruits) d'une chose ou d'un bien,
- **l'abusus** : le droit de disposer de la chose ou du bien (vendre, donner, modifier).

Le droit de propriété peut faire l'objet d'un démembrement c'est-à-dire d'une répartition des prérogatives qu'il confère. Le démembrement donne lieu à la coexistence de 2 droits réels : **l'usufruit** et la **nue-propriété**. Contrairement à l'indivision, ces deux droits réels ne s'exercent pas simultanément mais distinctement et indépendamment. Par conséquent, il n'est pas possible de demander le partage si les personnes ne disposent pas de droit de même nature.

Le titulaire de l'usufruit ou de la nue-propriété d'un bien est détenteur d'un droit réel. Il a donc la possibilité de céder son droit réel, à titre gratuit (donation, testament) ou à titre onéreux (vente, échange, apport en société) et de le donner en garantie (hypothèque). La nue-propriété est, en outre, transmissible par succession. L'acquéreur et le donateur auront alors les mêmes obligations que l'usufruitier ou le nu-propriétaire d'origine.

L'usufruit

"L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance."

Droit de l'usufruitier

L'usufruit est un droit réel temporaire. L'usufruitier peut :

- utiliser librement le bien, en occupant l'immeuble par exemple,
- en percevoir les revenus, en louant l'immeuble à un tiers par exemple,
- céder ou donner librement son droit, sauf clause contraire figurant dans le contrat ou l'acte lui accordant l'usufruit.

Remarque

Pour céder le bien démembré en pleine propriété, l'accord des nus-propriétaires est obligatoire.

Devoir de l'usufruitier

L'usufruitier a l'obligation :

- de conserver la substance du bien,
- de maintenir sa destination,
- d'entretenir le bien en bon état (l'usufruitier n'a cependant pas l'obligation de procéder aux travaux de grosses réparations car celles-ci sont à la charge du nu-propriétaire).

Sauf s'il fait l'objet d'une cession à titre onéreux, l'usufruit s'éteint :

- au jour du décès de l'usufruitier,
- à l'arrivée du terme dans le cas d'un usufruit temporaire, sauf si le décès intervient préalablement au terme fixé.

La nue-propriété

La nue-propriété est un droit réel portant sur le bien démembre. Le détenteur de ce droit est appelé nu-proprétaire. Le nu-proprétaire doit laisser l'usufruitier :

- entrer en possession du bien,
- jouir du bien,
- et percevoir les fruits et revenus du bien.

"Les grosses réparations demeurent à la charge du nu-proprétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu."

Remarque

Contrairement au nu-proprétaire, l'usufruitier ne peut le forcer à réaliser des travaux de grosses réparations.

Le nu-proprétaire est titulaire d'un droit réel, lequel est par conséquent cessible, transmissible et saisissable. A l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire devient automatiquement plein propriétaire, et ce, sans aucune imposition.

Remarque

L'usufruitier et le nu-proprétaire se partagent la propriété d'un même bien mais cette situation n'est pas une situation d'indivision.

FISCALITÉ

Impôt sur le revenu

L'impôt sur le revenu ainsi que les prélèvements obligatoires sont supportés par l'usufruitier puisque c'est lui qui encaisse les loyers.

- **Usufruitier** : L'usufruitier a la possibilité d'opérer des déductions au titre d'éventuels intérêts d'emprunt liés à son acquisition s'il loue le bien puisqu'il est taxable aux revenus fonciers (règles de droit commun applicables).
- **Nu-proprétaire** : Si l'immeuble est loué nu et qu'il génère des revenus fonciers le nu-proprétaire peut déduire de ses revenus fonciers le montant (dans une certaine limite) des travaux qu'il a supportés et les éventuels intérêts d'emprunt liés à l'acquisition de la nue-propriété.

Impôt sur la fortune immobilière

L'IFI ne concerne que les actifs immobiliers (qu'ils soient détenus en direct, via une société ou des unités de comptes d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation).