

## Aspects juridiques

# Démembrement de propriété

## I. ASPECTS JURIDIQUES

### A. Formes de démembrement de propriété

1. Extraits choisis du Code civil
2. La pleine propriété
3. L'usufruit

#### → 4. Le quasi-usufruit

- a) Définition
- b) Pouvoirs et obligations ; dette de restitution
- c) Etendue du quasi-usufruit
- d) Application du quasi-usufruit conventionnel

#### 5. La nue-propriété

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

## 4. Quasi-usufruit

### a) Définition

Concerne les biens consommables par le premier usage.

**C. civil, art. 587** : « Si l'usufruit comprend des choses **dont on ne peut faire usage sans les consommer**, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution ».

Les **liquidités** qui résultent d'une situation subie relèvent du quasi-usufruit.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### **b) Pouvoirs et obligations ; dette de restitution**

#### **▶▶ Juridique**

Le quasi-usufruitier a le droit de se servir du bien : le consommer, l'aliéner et en disposer librement.

Quasi-usufruitier = « quasi-proprétaire ».

Mais :

- Le quasi-usufruit est viager. Il s'éteint au décès de son titulaire.
- **Obligation de restitution de l'usufruitier.** Art. 587 : « rendre à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur estimée à la date de la restitution ».

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

Le nu-proprétaire est plein propriétaire du **droit de créance** de restitution, équivalent à la valeur du bien, droit qu'il pourra faire valoir lors de l'extinction du droit d'usufruit (décès de l'usufruitier).

Il n'a plus aucun droit réel sur le bien ; il perd notamment le droit de disposer de la nue-proprété.

Ne disposant que d'un droit de créance à l'extinction du démembrement de propriété, la situation du nu-proprétaire peut s'avérer délicate. Il supporte le risque d'insolvabilité de l'usufruitier.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

▶▶ **Fiscal.** • DMTG : passif déductible. • IFI : passif déductible ?

• **Droits de mutation à titre gratuit** : passif déductible

Pour les droits de mutation, la dette de restitution constitue un **passif déductible** de l'actif successoral de l'usufruitier.

♦ CGI, art. 768 et 773 2° ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, n° 70

♦ Cass. com., 4 déc. 1984, n° 9105 ♦ Cass. com., 6 mai 1991, n° 89-18815

• **IFI** : la dette de restitution est-elle un passif déductible ?

😊 Jurisprudence : oui, le passif est déductible.

Cass. com., 24 mai 2016, n° 15-17788 → Cf. Dividende

😞 • Ancienne doctrine fiscale : non.

BOI-PAT-ISF-30-60-20, n° 50

• Nouvelle doctrine fiscale : pas de précision, donc oui si la dette existe et est constatée au jour du décès... (CGI 768 et 773).

BOI-PAT-IFI-20-40-10

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**DMTG, ISF.** Dette de restitution = **passif déductible**

- CGI, art. 773 2° : **conditions de déductibilité**

Les dettes consenties par le défunt au profit de ses héritiers sont déductibles à la double condition :

- Elles ont été **constatées** par acte authentique, ou sous seing privé ayant date certaine avant l'ouverture de la succession
- Les héritiers **prouvent** la sincérité de la dette et son existence au jour de l'ouverture de la succession.

- CGI, art. 768. Lorsque le quasi-usufruit est **conventionnel**, la dette doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé, **exister** au jour du décès et **être prouvée** par le successible.

« Pour la liquidation des droits de mutation par décès, les dettes à la charge du défunt sont déductibles lorsque leur existence au jour de l'ouverture de la succession est dûment justifié par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite ».

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### **IFI et quasi-usufruit. Dette de restitution est déductible de la base taxable**

Cass. com., 24 mai 2016, n° [15-17788](#)

La dette de restitution de l'usufruitier constitue une dette déductible de l'assiette de l'ISF de l'usufruitier.

« Attendu que dans le cas où la collectivité des associés décide de distribuer un dividende par prélèvement sur les réserves, le droit de jouissance de l'usufruitier de droits sociaux s'exerce, sauf convention contraire entre celui-ci et le nu-proprétaire, sous la forme d'un quasi-usufruit, sur le produit de cette distribution revenant aux parts sociales grevées d'usufruit, de sorte que **l'usufruitier se trouve tenu, [...] d'une dette de restitution** exigible au terme de l'usufruit et qui, **prenant sa source dans la loi, est déductible de l'assiette de l'ISF** jusqu'à la survenance de ce terme ».

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### **Jurisprudence quasi-usufruit sur dividendes**

☹ CA Paris, 25 févr. 2014, n° 2012/23704 : La créance née d'un quasi-usufruit **conventionnel** n'est pas déductible de la succession de l'usufruitier.

😊 **Arrêt annulé** par Cass. com., 27 mai 2015, n° 14-16246



## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### **Exemple quasi-usufruit et dette de restitution**

Monsieur décède et laisse son conjoint donataire en usufruit, et un enfant.

La succession comprend des comptes bancaires et livrets clôturés présentant un solde créditeur de 40 000 €, laissé à la disposition de Madame.

Madame décède à son tour.

La succession s'élève à 500 000 €.

La créance de restitution de 40 000 € constitue un passif de la succession de Madame.

Biens compris dans la succession :	500 000 €
Dette de restitution (passif déductible) :	40 000 €
Base taxable :	460 000 €

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**c) Etendue du quasi-usufruit**

Quasi-usufruit immédiat

Quasi-usufruit en cours d'usufruit

Quasi-usufruit conventionnel

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### ▶▶ **Quasi-usufruit immédiat**

Le quasi-usufruit est immédiat sur les biens consommables dès le premier usage et notamment sur tous les instruments monétaires présents au jour de l'ouverture de l'usufruit :

- Comptes de dépôt à vue au nom du défunt,
- Comptes sur livret,
- Plans et comptes d'épargne logement,
- Plan d'Épargne Populaire,
- Créances monétaires.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### - **Comptes de dépôt à vue**

Cass. civ. 1, 9 juill. 2003, n° 00-16291 :

L'usufruit revêt la forme d'un quasi-usufruit lorsqu'il porte sur les deniers qui existaient dans la succession au jour du décès.

La quasi-usufruit immédiat est égal au montant des capitaux.

La créance de restitution est égale au montant du compte au décès.

Le compte doit fonctionner sous la seule signature du quasi-usufruitier qui peut procéder à la clôture du compte s'il le désire.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### - **Comptes sur livret**

Le décès du titulaire entraîne la clôture des livrets. La créance de restitution est égale au capital et intérêts au jour du décès.

CA, 2 mars 1981

### - **Plans et comptes d'épargne logement (PEL, CEL)**

Le décès du titulaire entraîne la résiliation des plans et comptes d'épargne logement. La créance de restitution est égale au capital augmenté des intérêts et de la prime.

Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**- Plan d'Épargne Populaire (PEP)**

Le décès du titulaire du PEP entraîne obligatoirement sa clôture, d'où quasi-usufruit immédiat.

**- Plan d'Épargne en Actions (PEA)**

Idem.

Lorsque le quasi-usufruit s'applique, la banque devrait délivrer les fonds directement à l'usufruitier.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### ▶▶ **Quasi-usufruit en cours d'usufruit**

Le quasi-usufruit peut également apparaître en cours d'usufruit :

- Quand le bien sur lequel porte l'usufruit est transformé en liquidités et que cette transformation ne soit pas le fait de l'usufruitier ou du nu-propiétaire (transformation subie).
- Quand le nouveau bien substitué au premier est un bien consommable, comme une somme d'argent.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### **Exemples de quasi-usufruit en cours d'usufruit :**

#### **- Remboursement de créances :**

Obligations – Prêts à terme – Bons de caisse – Comptes à terme.

Cass. civ. 1, 17 mars 2010, n° [09-13162](#)

Cass. civ. 1, 12 déc. 2006, n° [04-19039](#)

- Paiement d'une **indemnité** liée à la **perte matérielle** d'un bien soumis à usufruit (destruction d'un immeuble démembrement).

CA Paris, 11 juill. 1973

- Paiement d'une **indemnité** liée à la **perte juridique** d'un bien (expropriation d'un immeuble démembrement).

Code expropriation pour cause d'utilité publique, art. L 13-7



## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### **Sociétés. Quasi-usufruit sur le dividende ? Jurisprudences contradictoires**

♦ **Non.** Quasi-usufruit impossible ; le nu-propiétaire a droit aux bénéfices prélevés sur les réserves ; pas de possibilité d'en décider autrement.

Cass. civ. 1, 22 juin 2016, n° 15-19471 et 15-19516

♦ **Oui. Quasi-usufruit sur le dividende** provenant des **réserves**  
Cass. com., 27 mai 2015, n° [14-16246](#) : Le dividende provenant **des réserves facultatives revient au nu-propiétaire**, mais dès lors que le dividende est versé en espèces, l'usufruitier exerce un **quasi-usufruit**, sauf clause ou convention contraire.

La dette de restitution de l'usufruitier est déductible de la base taxable aux droits de succession du nu-propiétaire.

Et de la base taxable à l'IFI de l'usufruitier.

Cass. com., 24 mai 2016, n° 15-17788 →

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### ▶ Quasi-usufruit **conventionnel**

C. civ., art. 587. Le quasi-usufruit doit porter sur des biens consommables par le premier usage, « des choses **dont on ne peut faire usage sans les consommer**, comme l'argent ».

Question. Convention de quasi-usufruit possible sur des valeurs mobilières

ou plus généralement sur des biens fongibles ?

Bien fongible : bien qui se caractérise par son appartenance à un genre ou à une espèce et non par une identité propre, qui peut être remplacé par une chose de même nature.

Doctrine 1 : OUI

Doctrine 2 : NON

**Jurisprudence : NON**

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

Convention de quasi-usufruit possible sur des valeurs mobilières ?

- **Doctrine 1** : OUI

Possibilité d'un quasi-usufruit conventionnel.

Le quasi-usufruit s'applique aux biens consommables par le premier usage, mais possibilité de l'étendre aux biens fongibles (actifs financiers).

Cass., 30 mars 1926 sur un mobilier de ferme

- **Doctrine 2** : NON.

On ne peut pas conventionnellement rendre consommable une chose qui ne l'est pas par nature.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

- **Jurisprudence** : NON

Les valeurs mobilières sont des biens **non** consommables par le premier usage.

Le quasi-usufruit n'est pas applicable aux titres au porteur ni aux valeurs mobilières qui ne sont pas consommables par le premier usage.

Cass. civ. 1, 7 juin 1988, n° 86-14809

Cass. civ. 1, 4 avr. 1991, n° 89-17351

Cass. civ. 1, 12 juill. 1993, n° 91-15667

Cass. civ. 1, 12 nov. 1998, n° 96-18041

Cass. civ. 1, 3 déc. 2002, n° 00-17870

Cass. civ. 1, 9 juill. 2003 n° 00-16291. →

Une convention de quasi-usufruit aurait pour effet de compromettre la substance de la chose, en violation de l'article 578 du Code civil.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

- ◆ Cass. civ. 1, 7 juin 1988, n° 86-14809

Mais attendu que l'usufruit ne revêt la forme d'un quasi-usufruit que lorsqu'il porte sur les deniers qui existaient dans la succession au jour du décès et non lorsqu'il s'exerce sur d'autres biens qui **ne sont pas consommables par le premier usage** et que dans le cas de vente simultanée de la nue-propriété et de l'usufruit de tels biens, l'usufruitier ne peut prétendre qu'à la part du prix total correspondant à la valeur de son usufruit.

- ◆ Cass. civ. 1, 4 avr. 1991, n° 89-17351

Les dispositions de l'article 587 du Code civil ne sont pas applicables à l'usufruit portant sur des titres au porteur, qui **ne sont pas consommables par le premier usage**.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

- ◆ Cass. civ. 1, 12 juill. 1993, n° 91-15667

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que **les titres au porteur ne sont pas consommables par le premier usage**, et que les droits de l'usufruitier doivent s'exercer sur des titres selon des modalités sauvegardant ceux du nu-propiétaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

- ◆ Cass. civ. 1, 12 nov. 1998, n° 96-18041

Attendu que ... la cour d'appel relève que l'article 587 du Code civil n'est pas applicable aux titres et actions ...

Attendu, cependant ... si l'usufruitier d'un portefeuille de **valeurs mobilières, lesquelles ne sont pas consommables par le premier usage**, est autorisé à gérer cette universalité en cédant des titres dans la mesure où ils sont remplacés, il n'en a pas moins la charge d'en conserver la substance et de le rendre.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

- ◆ Cass. civ. 1, 3 déc. 2002, n° 00-17870

Mais attendu ... que si l'usufruitier d'un portefeuille de valeurs mobilières, lesquelles ne sont **pas consommables par le premier usage**, est autorisé à gérer cette universalité en cédant des titres dans la mesure où ils sont remplacés, il n'en a pas moins la charge d'en conserver la substance et de le rendre.

- ◆ Cass. civ. 1, 9 juill. 2003 n° 00-16291

Mais attendu que l'usufruit ne revêt la forme d'un quasi-usufruit que lorsqu'il porte sur les deniers qui existaient dans la succession au jour du décès et que les dispositions de l'article 587 du Code civil ne sont pas applicables à l'usufruit portant sur des titres au porteur, qui ne sont **pas consommables par le premier usage**.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

- **Administration fiscale**

Plus-values sur biens meubles incorporels – Prix d'acquisition en cas de cession de titres dont la propriété est démembrée.

Fiscalité du quasi-usufruit.

BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60, n° 60 :

« Les solutions apportées sur le plan fiscal ne préjugent pas de la validité des opérations sur le plan civil ».



## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### **d) Application du quasi-usufruit conventionnel :**

vente d'un bien démembre

et report du démembrement sur les liquidités.

Vente d'un bien immobilier démembre : commun accord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

Nu-propiétaire et usufruitier doivent déterminer le sort du prix de vente.

En principe, le prix de vente doit être partagé selon les droits respectifs des parties.

(Jurisprudence : partage réalisé selon l'espérance de vie de l'usufruitier et le rendement du bien soumis à usufruit = valeur économique).

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

Mais, les parties peuvent convenir du report du démembrement de propriété qui peut prendre la forme d'un quasi-usufruit.

C. civ., art. 621, al. 1 : « 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 ».

Nécessité d'une **convention** entre usufruitier et nu-propriétaire, par acte notarié ou par acte sous seing privé enregistré auprès du service des impôts.

CGI, art. 768 : la dette doit être « dûment justifiée par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite ».

CGI, art. 773, 2°. Les dettes consenties par le défunt au profit de ses héritiers ne sont déductibles que si elles ont été constatées par un acte authentique ou par un acte sous seing privé ayant date certaine avant l'ouverture de la succession.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

IPV : impôt sur la plus-value

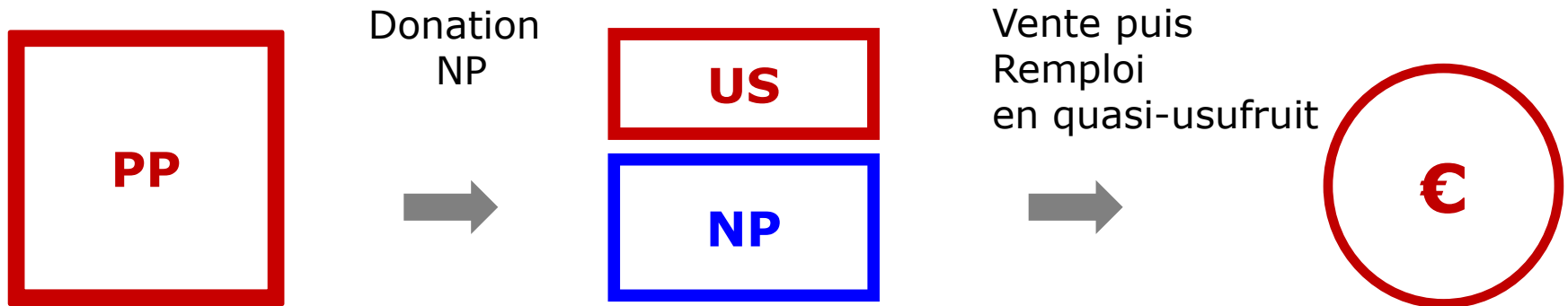
DMTG : droits de mutation à titre gratuit

▶ **Vente pleine propriété** (IPV PP)

ou

▶ **Quasi-usufruit conventionnel ?**

Donation, vente, report en quasi-usufruit sur les liquidités  
(DMTG NP + IPV US)



## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**Entreprise : 6,4 M€ , prix acquisition : 0,4 M€  
2 donateurs 65 ans, 3 donataires. TMI 45 %**

### **1. Vente simple** (IPV PP)

IPV abat. 85 % \* TMI 45% = 1 550 K€

DMTG décès = 933 K€

**2 483 K€ (39%)**

### **2. Quasi-usufruit** (DMTG NP + IPV US)

DMTG donation NP, sans Dutreil = 637 K€

IPV vente usufruit abt. 85 % = 605 K€

**1 242 K€ (19 %)**

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### ► Quasi-usufruit conventionnel : 😞 abus de droit 😊 ou non ?

Affaires	CADF	Cour d'appel	Conseil d'Etat	
<b>1</b>	Non	Non	<b>Non</b>	😊
<b>2</b>	Non	Non	<b>Non</b>	😊
<b>3</b>	Non	Oui	<b>Oui</b>	😞
<b>4</b>	Oui	<b>Oui</b>		😞

**[1]** CADF, [aff. n° 2006-11](#), BOI 13 L-1-07, 3 avril 2007 ♦ CAA Douai, 2<sup>e</sup> ch., 23 oct. 2015, [n° 13DA02138](#) ♦ CE, 8<sup>e</sup> ch., 31 mars 2017, [n° 396550](#)

**[2]** CADF, rapp. ann. 2007, BOI 13 L-4-08, 16 mai 2008, [aff. n° 2006-18](#) ♦ TA Grenoble, 6 juin 2013, n° 0902724 ♦ CAA Lyon, 2<sup>e</sup> ch., 16 déc. 2014, [n° 13LY02119](#) ♦ CE 10 févr. 2017, n° 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ch., [n° 387960](#)

**[3]** CADF, rapp. ann. 2008, BOI 13 L-7-09, 26 juin 2009, [aff. n° 2008-06](#) ♦ CAA Lyon, 5<sup>e</sup> ch., 7 nov. 2013, [n° 12LY02321](#) ♦ CE, 3<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ss-sect., 14 oct. 2015, [n° 374440](#).

**[4]** CADF/AC n° 2/2014, 13 mars 2014, [aff. n° 2013-45](#). CAA Nantes, 2 juill. 2020, n° 18NT01415

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**[1]** 😊 CAA Douai, 2<sup>e</sup> ch., 23 oct. 2015, [n° 13DA02138](#)

😊 Pas d'abus de droit

L'acte donation comporte une clause de remploi du prix de cession en quasi-usufruit ; la créance de restitution n'est assortie d'aucune sûreté.

Le jour de la vente de l'entreprise, usufruitier et nu-proprétaire réitèrent la clause de remploi prévue dans l'acte de donation et décident d'investir les sommes issues de la vente dans des contrats de capitalisation ; l'acte précise que l'usufruitier peut procéder au rachat partiel, voire total, des contrats de capitalisation, c'est-à-dire au versement anticipé de tout ou partie de l'épargne constituée au titre desdits contrats.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**[2]** 😊 CAA Lyon, 2<sup>e</sup> ch., 16 déc. 2014, [n° 13LY02119](#)

Dès lors qu'un acte revêt le caractère d'une donation, au sens de l'article 894 du Code civil, l'administration ne peut le regarder comme ayant un but exclusivement fiscal.

😊 CE, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ch., 10 févr. 2017, n° 387960

Ni le délai très bref entre la donation et la cession, ni l'interdiction d'aliéner les titres donnés, ni l'obligation de réemployer le prix de vente dans une société civile, ni la dispense de fournir une sûreté pour garantir la créance de restitution n'établissent le caractère fictif de la donation.

Les conditions de la donation, dont le quasi-usufruit, étaient précisées dans l'acte de donation.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**[3]** ☹ CE, 3<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ss-sect., 14 oct. 2015, [n° 374440](#)

☹ Abus de droit

L'acte donation ne comporte pas de clause de quasi-usufruit, mais une clause de remploi de l'intégralité du prix de cession. Le prix de la cession est versé à l'usufruitier. Une convention de quasi-usufruit est conclue **après la vente.**



## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

**[4]** ☹️ CAA Nantes, 2 juill. 2020, n° 18NT01415

Suite de CADF/AC n° 2/2014, 13 mars 2014, aff. n° 2013-45

Idem [2] + réappropriation du produit de la cession de titres donnés en pleine propriété.

L'acte de donation comporte une clause de remploi en démembrement de propriété sur tous biens choisis par les usufruitiers. La convention de quasi-usufruit est conclue après la vente, avec dispense de garantie de restitution en fin d'usufruit.

Décision CAA Nantes : Les clauses de la donation ayant été figées à la date de la cession du bien et n'étant pas susceptibles d'être modifiées après cette date, il ne peut être tenu compte, pour apprécier l'intention libérale, de la convention de quasi-usufruit qui a été conclue postérieurement à l'acte de donation.

→ Abus de droit pour absence d'intention libérale et pour réappropriation.

## Formes de démembrement. Quasi-usufruit

### **Convention de quasi-usufruit. Nos préconisations**

- Prévoir la clause de quasi-usufruit dans l'acte de donation notarié ou dans le pacte adjoint au don manuel. Si enfant mineur : art. 384
- Ne pas faire porter le quasi-usufruit sur la totalité des titres donnés en nue-propriété ; prévoir le remploi en démembrement pour certains ; donner la pleine propriété d'autres titres.
  - Respecter les termes de la donation ; ouvrir le champ des possibilités de la livraison par une donation alternative ou facultative.
  - Conclure la convention d'usufruit avant la vente (selon l'article 621 du Code civil, elle peut être passée lors de la vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété), le plus tôt étant le mieux, et l'enregistrer sans tarder au service des impôts (date certaine).
  - Concernant la créance de restitution, bannir la dispense de sa garantie, sans pour autant la prévoir, celle-ci n'étant imposée par aucun texte.

Remarque : pas de « gel » de valeur en cas de donation-partage (C. civ 1078 : exclusion quasi-usufruit sur somme d'argent).

Je vous remercie pour votre participation

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

[Dossiers gratuits, videos](#)

[www.royalformation.com](http://www.royalformation.com)

[Formations avocats, experts comptables, notaires](#)

[www.royalformation.com](http://www.royalformation.com)

[Ingénierie du chef d'entreprise](#)

[www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com](http://www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com)