

Démembrement de propriété : répartition des pouvoirs et des droits entre usufruitier et nu-propiétaire selon la nature des biens

Le démembrement du droit de propriété consiste à répartir les droits politiques et économiques entre plusieurs personnes, la pratique la plus courante étant de séparer la pleine propriété en deux parties : l'usufruit d'une part, la nue-propriété d'autre part.

L'usufruitier a le droit de jouir du bien (l'usus) ou d'en percevoir les revenus (le fructus) jusqu'à son décès, l'usufruit étant par essence un droit viager, ou jusqu'à la fin de la période convenue si l'usufruit a été constitué pour une durée temporaire. Le nu-propiétaire a un droit futur, celui de détenir la pleine propriété à l'extinction de l'usufruit ; c'est alors que les droits de jouissance lui sont transférés.

Le démembrement de propriété peut résulter de la loi ou de la volonté de l'homme¹. Quand il résulte de la loi, le cas d'application du démembrement le plus fréquent est la transmission de l'usufruit au conjoint survivant, lorsque tous les enfants sont issus des deux époux². L'utilisation volontaire du démembrement se rencontre le plus fréquemment lors de donations où le donateur se réserve l'usufruit. Il existe d'autres techniques de démembrement comme l'acquisition, l'échange ou la cession, à titre gratuit (donation, legs, testament) ou à titre onéreux (vente, échange, apport en société), de l'usufruit seul, de la nue-propriété seule, de l'usufruit et de la nue-propriété simultanément.

La plupart des stratégies de démembrement sont utilisées à des fins fiscales : la donation de la nue-propriété permet de réduire la base taxable aux droits de mutation ; la donation d'usufruit temporaire par les parents aux enfants opère un transfert de l'ISF des donateurs aux donataires ; la vente d'usufruit temporaire à la société d'exploitation conduit à une diminution de l'IS pour l'entreprise et de l'IR pour l'associé.

Si le démembrement procure des avantages fiscaux³, il présente néanmoins de graves inconvénients :

- il crée une "cohabitation" entre des personnes qui ont des horizons économiques distincts et des intérêts divergents : l'usufruitier souhaite des revenus, le nu-propiétaire désire une croissance du capital à terme (mais le plus rapidement possible⁴) ;
- certains produits de placement ne produisent aucun revenu ; les droits économiques de l'usufruitier sont incertains ou nuls ;

- il entraîne une division et donc une perte des pouvoirs de gestion, puisque la cession d'un bien est soumise à l'accord respectif de l'usufruitier et du nu-propiétaire. La divergence d'intérêts et la division des pouvoirs sont propices aux tensions familiales.

Les droits économiques et les pouvoirs de gestion de l'usufruitier et du nu-propiétaire dépendent de la nature des biens démembrés. Définis en 1804, ces droits énoncent les biens qui étaient alors largement présents dans les patrimoines : les maisons, les terrains, les cultures, les forêts, les animaux. Les valeurs boursières ont notamment été oubliées et dans ce domaine les innovations ont été particulièrement nombreuses (SICAV et

1. C. civ., art. 579.

2. C. civ., art. 757.

3. *Encore faut-il envisager la fiscalité dans son ensemble et dans le temps pour affirmer que le démembrement est fiscalement intéressant. L'usufruitier d'un patrimoine privé est redevable de l'ISF sur la pleine propriété (CGI, art. 885 G) ; l'apport de l'usufruit ou de la nue-propriété à une société supporte l'impôt sur la plus-value (CGI, art. 150-0 A).*

4. *Le nu-propiétaire et ses proches peuvent convoiter la pleine propriété et penser aux avantages qui résulteraient du décès prématuré de l'usufruitier.*

5. C. civ., art. 621.

6. Cass. civ. 1, 3 juillet 1991. Cass. civ. 1, 25 février 1997. Cass. civ. 1, 17 septembre 2003.

7. C. civ., art. 595.



Par Henry ROYAL,
directeur de Royal Formation
www.royalformation.com

FCP de capitalisation, obligation à coupon zéro...), ce qui pose des difficultés pour déterminer les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

1. Biens immobiliers et fonciers

La cession d'un bien immobilier ou foncier démembré nécessite l'accord de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

Sauf convention des parties pour reporter le démembrement sur un autre bien, la cession d'un immeuble met fin au démembrement ; usufruitier et nu-propiétaire se partagent le prix⁵. Il n'y a ni obligation de emploi, contrairement à un portefeuille de valeurs mobilières, ni constitution de quasi-usufruit sur les liquidités.

La répartition des liquidités est libre. En cas de conflit entre usufruitier et nu-propiétaire, selon la jurisprudence constante⁶, le partage des liquidités est réalisé en tenant compte de l'âge de l'usufruitier et du revenu net qu'il pouvait espérer obtenir, c'est-à-dire selon la valeur économique et non selon le barème fiscal.

a) Constructions immobilières

1° L'usufruitier d'un immeuble

L'usufruitier d'un bien immobilier a un droit de jouissance sur celui-ci. Il peut l'utiliser lui-même, conformément à sa destination (habitation, immeuble à usage commercial), le louer, le donner à bail... Donner à bail un immeuble à usage non commercial est un acte d'administration que l'usufruitier peut accomplir seul, sans qu'il ait à recueillir l'accord du nu-propiétaire, à condition que la durée du bail n'excède pas neuf ans⁷ et que la nature du bien ne soit pas transformée.

Résumé de l'article

Si le démembrement de propriété peut procurer des avantages fiscaux, il pose deux difficultés majeures : la division des pouvoirs de gestion et l'incertitude sur le montant des revenus qui reviennent à l'usufruitier. La divergence d'intérêts entre usufruitiers et nus-proprétaires et la division des pouvoirs sont souvent la source de tensions familiales.

Les droits économiques et les pouvoirs de gestion de l'usufruitier et du nu-proprétaire dépendent de la nature des biens démembrés.

L'usufruitier d'un bien immobilier a un droit de jouissance ; il peut l'habiter, le louer et percevoir les loyers. L'usufruitier supporte la majeure partie des charges et ne peut contraindre le nu-proprétaire à faire réaliser les grosses réparations. La cession de l'immeuble, soumise à l'accord respectif de l'usufruitier et du nu-proprétaire, met fin au démembrement et les parties se partagent les liquidités, sauf convention contraire pour reporter le démembrement sur un autre bien.

Le fonds de commerce est considéré comme une universalité⁸. L'usufruitier, qui a droit aux bénéfices, exploite seul le fonds, peut aliéner les éléments qui composent le fonds sans avoir à recueillir l'accord du nu-proprétaire.

Concernant les placements financiers, l'usufruitier a droit aux revenus, mais les placements de capitalisation n'en procurent aucun. Un portefeuille de valeurs mobilières est qualifié d'universalité : l'usufruitier est autorisé à le gérer seul ; mais sa liberté est encadrée.

Pour les titres sociaux, l'usufruitier a droit au dividende⁹ et, sauf clause contraire, ses pouvoirs s'étendent aux AGO pour les sociétés anonymes et les sociétés en commandite par actions et se limitent à l'affectation des bénéfices pour les autres formes de société.

Lorsque des liquidités résultent d'une situation subie, la situation de l'usufruitier est la plus confortable de toutes : il peut librement disposer du capital, le consommer, comme s'il en avait la pleine propriété ; il doit simplement restituer à la fin de l'usufruit, c'est-à-dire à son décès, l'équivalent de ce qu'il a reçu.

Quant aux emprunts, l'usufruitier est redevable du paiement des intérêts et le nu-proprétaire, du remboursement du capital.

Si l'immeuble est en copropriété, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont représentés par un mandataire commun qui peut être l'un d'eux ou un tiers. Le mandataire commun assiste aux assemblées générales et il dispose du droit de vote.

L'usufruitier dispose des pouvoirs d'administration et il doit conserver la substance de la chose. C'est pourquoi il est tenu de prendre en charge les réparations d'entretien qui sont indispensables pour assurer la conservation de l'immeuble. Un défaut d'entretien prolongé ayant entraîné la détérioration du gros œuvre de l'immeuble justifie la déchéance de l'usufruit, même si le nu-proprétaire n'a pas non plus exécuté les travaux confortatifs qui lui incombent¹⁰.

En principe, l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien ; les grosses réparations demeurent à la charge du nu-proprétaire¹¹.

Le nu-proprétaire a la charge des grosses réparations strictement définies à l'article 606 du Code civil : les gros murs et les voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, les digues, les murs de soutènement et de clôture en entier. Les grosses réparations revêtant un caractère exceptionnel, c'est l'usufruitier qui supporte la majeure partie des charges.

Aux dépenses d'entretien supportées par l'usufruitier s'ajoutent les charges annuelles de copropriété : assurances, rémunération du gardien, entretien des parties communes... La taxe foncière est établie au nom de l'usufruitier, qui doit la payer¹². L'usufruitier doit également payer les impôts liés au bien dont il a l'usage : taxe d'habitation, taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

8. Universalité : un tout distinct des éléments qui le composent.

9. Mais le nu-proprétaire n'a-t-il pas lui aussi droit au dividende en sa qualité d'associé ? Voir RFC, n° 434 : "Démembrement de titres sociaux", Henry Royal.

10. Cass. civ. 3, 12 mars 1970.

11. C. civ., art. 605.

12. CGI, art. 1400, II.

13. Cass. civ. 3, 3 mai 1989. Cass. civ. 3, 21 juin 2000. Cass. civ. 3, 10 juillet 2002. Cass. civ. I, 16 novembre 2004. Cass. civ. 3, 13 décembre 2005. Cass. civ. 3, 28 juin 2006. Cass. civ. 3, 28 novembre 2006.

14. Cass. civ. 3, 28 mai 1997.

15. Cass. civ. 3, 10 juillet 2002. Cass. civ. 1, 16 novembre 2004.

16. Cass. com., arrêt « Tabourdeau », 20 mai 2008.

17. C. civ., art. 595, al. 4.

De surcroît, alors que le nu-proprétaire peut obliger l'usufruitier à faire réaliser les dépenses d'entretien, l'usufruitier ne peut contraindre le nu-proprétaire à faire réaliser les grosses réparations¹³, même en cas de destruction du bien. Le nu-proprétaire n'est pas obligé d'effectuer les grosses réparations, car il n'a pas à procurer la jouissance de la chose à l'usufruitier et au surplus la nue-proprété est une charge réelle compensée par aucun revenu.

La jurisprudence s'est prononcée à plusieurs reprises sur la différence entre réparation d'entretien (à charge de l'usufruitier) et grosse réparation (à charge du nu-proprétaire). La qualification est laissée à la libre appréciation du juge. Sont généralement considérées comme réparations d'entretien à charge de l'usufruitier le ravalement des façades¹⁴, le changement du chauffage central, de l'ascenseur.

Mais il est possible, et conseillé, de prévoir conventionnellement – dans les statuts de la société civile par exemple – la répartition des charges entre usufruitier et nu-proprétaire.

La jurisprudence reconnaît la validité de conventions dérogatoires qui peuvent imposer au nu-proprétaire les grosses réparations voire les dépenses d'entretien¹⁵. Mais encore faut-il que le nu-proprétaire donne son accord. La jurisprudence a validé l'utilité d'une société civile qui permettait « d'éviter de se heurter au refus du nu-proprétaire d'effectuer des grosses réparations sur l'immeuble comme cela aurait été le cas s'ils avaient transmis directement la nue-proprété de l'immeuble »¹⁶.

2° Le nu-proprétaire d'un immeuble

Le nu-proprétaire disposera de la pleine propriété de l'immeuble à l'extinction de l'usufruit.

Durant le démembrement, le nu-proprétaire a la charge des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut d'entretien. Toutes les autres réparations sont en principe d'entretien et elles incombent à l'usufruitier.

b) Propriétés foncières rurales

Lorsque le démembrement s'exerce sur des propriétés foncières, l'usufruitier a droit aux produits, qu'ils soient naturels ou qu'ils proviennent d'une culture. Il a le choix des espèces végétales à cultiver.

L'usufruitier peut donner à bail à un exploitant agricole, avec le concours du nu-proprétaire. Mais à défaut d'accord, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte¹⁷.

L'usufruitier reçoit les fermages, ceux-ci étant considérés comme des fruits ▶

COMPTABILITÉ

civils¹⁸. Il doit payer les charges de la propriété, notamment les impôts fonciers.

c) Bois et forêts

L'usufruitier de bois ou forêts est dans une situation peu enviable. Ses droits varient selon la composition de la forêt (pépinière, taillis, futaie) et selon les pratiques locales de chaque région.

Pour une pépinière, les arbres qu'on peut tirer sans la dégrader reviennent à l'usufruitier, qui doit se conformer aux usages des lieux pour le remplacement. Pour les taillis¹⁹, l'usufruitier a droit aux coupes ordinaires ; il « est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires »²⁰. Pour les futaies, l'usufruitier a droit, « toujours en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires », aux parties de bois qui ont été mises en coupes réglées, c'est-à-dire régulières et périodiques²¹. Sinon, il ne peut toucher aux arbres de haute futaie, même ceux arrachés ou brisés par accident, que si des réparations sont nécessaires.

Les plantations réalisées en une seule fois, qui conduisent à une coupe unique – tel est le cas des peupleraies et plantations de résineux – reviennent pour le tout au nu-propiétaire²².

L'usufruitier est tenu de payer les impôts fonciers.

2. Fonds de commerce

L'usufruitier peut appréhender les bénéfices du fonds, fruits civils, mais après déduction des amortissements nécessaires à l'entretien et au renouvellement du matériel. Un sous-investissement pour augmenter les résultats pourrait être qualifié d'abus de jouissance²³.

Le fonds de commerce est considéré comme une universalité par la jurisprudence²⁴. L'usufruitier, qui a la qualité de commerçant²⁵, exploite le fonds de commerce sans avoir à recueillir l'accord du nu-propiétaire, sauf s'il souhaite en modifier l'objet ou le céder. Il aliène seul les éléments qui composent le fonds de commerce, ces aliénations n'étant pas qualifiées d'actes de disposition mais d'actes de gestion ; il a alors la charge d'employer le prix à l'intérieur de cette universalité.

En cas de refus de renouvellement du droit au bail par le propriétaire, avec paiement d'une indemnité d'éviction, les droits de l'usufruitier se reportent sur le montant de l'indemnité d'éviction, avec naissance d'un quasi-usufruit²⁶.

A la fin du démembrement, si la valeur du fonds a progressé, l'usufruitier ou ses ayants droit n'ont pas droit à la plus-value²⁷. En cas de moins-value, le nu-propiétaire subit la perte de la valeur, sauf si elle a pour cause une gestion mala-

droite du fonds de la part de l'usufruitier ; le nu-propiétaire peut obtenir des dommages et intérêts en réparation du préjudice.

3. Meubles

Les meubles recouvrent les meubles meublants, le mobilier, le matériel audiovisuel, les œuvres d'art, les véhicules.

L'usufruitier, qui ne peut vendre le meuble sans l'accord du nu-propiétaire, peut s'en servir librement et doit seulement le rendre en l'état, sans être tenu d'en conserver la substance qui se perd avec l'usure normale et le temps²⁸.

4. Valeurs mobilières de placement

Les pouvoirs de gestion et les droits économiques sur un portefeuille de valeurs mobilières diffèrent de ceux accordés à l'usufruitier et au nu-propiétaire de parts sociales.

L'usufruitier d'un portefeuille a certes droit aux revenus. Mais le revenu d'un portefeuille est très variable, selon la conjoncture économique et boursière et la nature des titres qui le composent ; de plus, certains actifs financiers ne procurent aucun revenu, ou celui-ci est juridiquement indéterminé.

La jurisprudence, par le fameux arrêt "Baylet" du 12 novembre 1998, considère un portefeuille comme une universalité. L'usufruitier est autorisé à gérer seul le portefeuille sans qu'il ait à recueillir l'accord du nu-propiétaire à chaque opération. Mais cette liberté comporte des limites et l'arrêt pose plusieurs difficultés d'application.

a) Les droits économiques**1° Actions, obligations**

L'usufruitier a droit aux dividendes d'actions, à l'abattement sur les dividendes, à l'abattement général et au crédit d'impôt. Les actions gratuites distribuées aux actionnaires à la suite d'incorporation de

18. C. civ., art 584, al. 2.

19. Taillis : arbres issus de rejets de souche. Futaies : grands arbres issus de semis ou de plants.

20. C. civ., art. 590.

21. C. civ., art. 591.

22. TGI La Roche-sur-Yon, 7 décembre 1965.

23. C. civ., art. 618.

24. Cass. com., 12 novembre 1992.

25. Le nu-propiétaire sera inscrit au RCS en qualité de nu-propiétaire non exploitant.

26. Cass. civ. 3, 6 janvier 1982.

27. C. civ., art. 599, al. 2.

28. C. civ., art. 589.

Abstract

réserve au capital, les actions provenant de l'exercice d'un droit préférentiel de souscription reviennent au nu-proprétaire.

Concernant les obligations, l'usufruitier a droit aux coupons et aux crédits d'impôts. Lorsque les obligations viennent à échéance et sont remboursées, il exerce un quasi-usufruit (voir *infra*).

2° OPCVM de capitalisation (Sicav, FCP)²⁹

Les placements financiers de capitalisation qui ne distribuent aucun revenu représentent souvent une part importante du patrimoine. Le Code civil n'ayant rien prévu à leur égard et la jurisprudence étant peu abondante, on ne peut se référer qu'à la doctrine qui n'a aucune force juridique.

Certains considèrent que l'usufruitier n'a droit à aucun revenu. D'autres pensent que l'usufruitier a droit à tous les fruits capitalisés, qui sont des revenus simplement différés, en attente de distribution. Mais dans la pratique, l'usufruitier est dans l'impossibilité de les appréhender.

b) Les pouvoirs de gestion de l'usufruitier : l'universalité du portefeuille

Par l'arrêt "Baylet" du 12 novembre 1998³⁰, la Cour de cassation qualifie un portefeuille de valeurs mobilières de placement d'universalité de fait. Ainsi, le démembrement ne s'exerce pas sur chaque titre, mais sur l'ensemble du portefeuille.

L'usufruitier peut arbitrer seul les titres, à charge de conserver la substance du portefeuille³¹, c'est-à-dire qu'il doit d'une part remplacer aussitôt les titres cédés par d'autres titres et il doit communiquer au nu-proprétaire tous renseignements sur l'évolution du portefeuille³², depuis le commencement de l'usufruit jusqu'au jour du partage.

Apparemment, la qualification d'universalité facilite grandement la gestion d'un portefeuille démembrement. En fait, l'usufruitier est en liberté surveillée. Le réinvestissement des liquidités provenant des cessions et la préservation de la substance du portefeuille s'opèrent sous le contrôle du nu-proprétaire qui dispose d'un droit de regard et qui peut agir en justice à l'encontre de l'usufruitier pour mauvaise gestion ou pour abus de jouissance.

La qualification d'universalité pose d'autres difficultés :

- elle ne résout pas les conflits de frontière entre biens propres et biens communs³³ ;
- elle est en opposition avec l'article 1844 du Code civil concernant les sociétés, qui précise que le droit de vote appartient au nu-proprétaire, et avec l'article L 225-118 du Code de commerce qui donne au nu-proprétaire de certaines sociétés le droit de vote aux assemblées extraordinaires ;
- elle conduit à une injustice fiscale : le nu-proprétaire est redevable de l'impôt sur les plus-

values, alors qu'il ne peut ni les appréhender, ni s'opposer à la cession des titres ;

- elle est contraire au principe posé par l'article 12 du CGI selon lequel l'impôt est dû chaque année à raison des bénéfices ou revenus que le contribuable réalise ou dont il dispose au cours de la même année.

5. Parts, actions de société

Rappelons les contours du démembrement de parts sociales traité précédemment dans la Revue française de comptabilité³⁴.

L'usufruitier de titres sociaux a droit au dividende³⁵. Mais le nu-proprétaire ne serait-il pas en droit d'en réclamer une part en sa qualité d'associé³⁶ ?

29. OPCVM : organisme de placement collectif en valeurs mobilières. SICAV : société d'investissement à capital variable. FCP : fonds communs de placement.

30. Cass. civ. 1, arrêt "Baylet", 12 novembre 1998.

31. C. civ., art. 578.

32. Cass. civ. 1, 4 avril 1991. Cass. civ. 1, 12 novembre 1998. Cass. civ. 1, 3 décembre 2002.

33. Par exemple, la communauté a droit aux fruits des biens propres qui ont été perçus et non consommés (C. civ., art. 1403). Ainsi, les valeurs acquises avec des revenus du portefeuille tombent dans la communauté. En cas de confusion entre valeurs propres et valeurs communes, le juge viendrait certainement à faire prévaloir la présomption de communauté (C. civ., art. 1402).

34. RFC, n° 422, juin 2009 : "Démembrement de titres sociaux et dividendes". RFC, n° 434, juillet-août 2010 : "Démembrement de titres sociaux", Henry Royal.

35. C. civ., art. 582.

36. La qualité d'associé n'est reconnue qu'au nu-proprétaire, pas à l'usufruitier (Cass. com., arrêt "de Gaste", 4 janvier 1994 et Cass. civ. 3, arrêt "Lenaerts Candelot", 29 novembre 2006). Or, la société est instituée en vue de partager le bénéfice entre associés (C. civ., art. 1832) ; toute société doit être constituée dans l'intérêt commun des associés (C. civ., art. 1833) ; la part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social (C. civ., art. 1844-1, al. 1) ; la stipulation excluant un associé totalement du profit est réputée non écrite (C. civ., art. 1844-1, al. 2).

37. C. com., art. L 225-10.

38. C. civ., art. 1844.

39. Sous réserve d'avoir écarté l'obligation pour l'usufruitier de faire emploi des sommes (C. civ., art. 1094-3) et de fournir caution (C. civ., art. 601 à 604).

Concernant la répartition des pouvoirs :

- pour la société anonyme et la société en commandite par actions, l'usufruitier vote dans les assemblées générales ordinaires et le nu-proprétaire dans les assemblées extraordinaires, sauf clause contraire³⁷ ;
- pour les autres sociétés, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf celui concernant l'affectation des bénéfices qui appartient à l'usufruitier ; les statuts pouvant en convenir autrement³⁸.

6. Produits de l'intermédiation bancaire et financière

Pour les livrets de caisse d'épargne, Codevi, livrets d'épargne populaire, l'usufruitier a droit aux intérêts courus depuis le jour du démembrement, bien que ceux-ci ne soient pas distribués. Il pourra les percevoir au moment où ces intérêts sont crédités.

Pour les bons de caisse et les comptes à terme, l'usufruitier a droit aux intérêts au jour du remboursement du prêt par la banque. Il ne s'agit pas de produits de capitalisation mais de titres de créance non négociables constatant un prêt consenti à une banque, dont le remboursement au terme comprend capital et intérêts.

7. Bons ou contrats de capitalisation

La doctrine est divisée quant aux bons ou contrats de capitalisation. Certains considèrent que la situation est analogue à celle des OPCVM de capitalisation : l'usufruitier n'a pas de revenu. Pour d'autres, lorsque le contrat démembrement est remboursé à son échéance, l'usufruitier a droit aux intérêts courus (revenus et plus-values) depuis le jour du démembrement et il exerce un quasi-usufruit sur les liquidités provenant du capital remboursé.

Pour éviter tout problème, il est vivement recommandé que les parties prévoient contractuellement les modalités d'attribution des fruits "capitalisés" dans le cas d'un démembrement du droit de propriété.

8. Contrat d'assurance-vie, clause bénéficiaire

Le démembrement de la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie consiste non pas en un démembrement de la clause elle-même, mais du capital qui sera versé par la compagnie d'assurance lors du dénouement du contrat.

Au décès de l'assuré, l'usufruitier - généralement le conjoint survivant - exerce un quasi-usufruit (voir *infra*) sur les sommes versées par la compagnie. Il en dispose librement³⁹, à charge de restituer à son ►

COMPTABILITÉ

décès un capital équivalent au nu-pro-
priétaire.
Le nu-proprétaire détient une créance
de restitution sur la succession de l'usu-
fruitier, cette créance étant fiscalement
déductible.

Exemple

Soit un capital décès de 500 000 € versé
au conjoint survivant. A son décès, il
reste 400 000 €.

Clause classique (mes enfants nés, à
naître, représentés...) : les enfants paient
les droits de succession sur 400 000 €.

Clause démembrée (mon conjoint pour
l'usufruit, mes enfants pour la nue-pro-
priété...) :

- le conjoint usufruitier, redevable⁴⁰ mais
exonéré de la taxe d'assurance-vie, per-
çoit le capital sans impôt ;
- au décès du conjoint survivant, les
enfants sont exonérés de droits de
mutation (CGI, art. 1133) ;
- ils ont une créance de restitution de
100 000 € déductible de la succession.

8. Liquidités

Quels sont les droits de l'usufruitier sur les
liquidités ? En dehors de l'obligation de
emploi des liquidités dans d'autres titres
qui résulte de l'arrêt « Baylet » applicable
aux portefeuilles de valeurs mobilières, la
jurisprudence distingue :

- les situations qui entraînent un quasi-
usufruit, quasi-usufruit immédiat ou
quasi-usufruit en cours d'usufruit ;
- celles qui conduisent à un partage.

a) Quasi-usufruit

1° Le quasi-usufruit immédiat

Le démembrement résultant du pre-
mier décès, où l'usufruit est attribué au
conjoint survivant et la nue-proprété aux
descendants, est l'exemple le plus cou-
rant qui conduit à un quasi-usufruit immé-
diat. Lorsqu'elles proviennent d'une telle
situation, les liquidités qui sont des biens
« dont on ne peut faire usage sans les
consommer » sont soumises aux règles
du quasi-usufruit⁴¹ définies par l'article
587 du Code civil.

Le quasi-usufruitier bénéficie d'un avan-
tage appréciable :

- il peut librement disposer du capital
comme s'il en avait la pleine propriété -
le gérer, le consommer ; il n'est pas tenu
à l'obligation de emploi de l'usufruitier ;
- il doit simplement restituer à la fin de
l'usufruit, c'est-à-dire à son décès, l'équi-
valent de ce qu'il a reçu.

Le nu-proprétaire n'a plus aucun droit
réel sur le bien. L'obligation de restitution
du quasi-usufruitier se traduit pour lui par
un droit de créance sur la succession de
l'usufruitier. Cette créance constitue une

dette déductible de l'actif successoral
pour le calcul des droits de mutation⁴².

Le quasi-usufruit par nature, par oppo-
sition au quasi-usufruit conventionnel,
s'exerce sur les comptes de dépôt à vue⁴³
et les contrats nominatifs qui se dénouent
par le décès du titulaire : livret d'épargne,
compte et plan d'épargne logement, plan
d'épargne en actions, plan d'épargne
populaire.

2° Le quasi-usufruit en cours d'usufruit

Le quasi-usufruit en cours d'usufruit se
rencontre lorsqu'un bien démembré se
transforme en bien consommable par le
premier usage, cette transformation résultant
d'une situation subie et non d'un acte
volontaire.

Exemples de quasi-usufruit en cours
d'usufruit :

- le remboursement de créances : obli-
gations, prêts à terme, bons de caisse,
comptes à terme⁴⁴ ;
- le paiement d'une indemnité liée à la
perte matérielle d'un bien soumis à usu-
fruit (destruction d'un immeuble démem-
bré)⁴⁵ ;
- le paiement d'une indemnité liée à la
perte juridique d'un bien (expropriation
d'un immeuble démembré)⁴⁶.

b) Partage des liquidités

En cas de vente simultanée de l'usufruit
et de la nue-proprété d'un bien - acte
volontaire et non situation subie - le prix
se répartit entre l'usufruit et la nue-pro-

priété selon la valeur respective de cha-
cun de ces droits, sauf accord des parties
pour reporter l'usufruit sur le prix⁴⁷.

En cas de conflit entre usufruitier et nu-
propriétaire, le partage des liquidités doit
« tenir compte de l'âge de l'usufruitière et
du revenu net qu'elle pouvait espérer obte-
nir »⁴⁸. Ainsi, en cas de partage des liquidi-
tés issues de la vente d'un bien démembré
entre usufruitier et nu-proprétaire, la juris-
prudence écarte le barème fiscal donné par
l'article 669 du CGI et conduit à recourir à
l'évaluation économique.

Le partage des liquidités n'est pas obli-
gatoire. L'usufruitier et le nu-proprétaire
peuvent convenir d'acquérir un autre bien
en démembrement, ou de conclure une
convention de quasi-usufruit.

c) Convention de quasi-usufruit

Si les liquidités qui résultent d'une situa-
tion subie relèvent du quasi-usufruit, la
doctrine majoritaire admet la possibili-
té d'étendre conventionnellement le
champ d'application du quasi-usufruit
aux choses fongibles⁴⁹, tels que les actifs
financiers. Elle invoque généralement à
l'appui de cette thèse un arrêt de la Cour
de cassation de 1926 ayant jugé que les
choses qui ne sont pas fongibles par
leur nature peuvent devenir telles par la
convention des parties.

Mais selon la jurisprudence plus récente,
le quasi-usufruit n'est pas applicable aux
titres au porteur ni aux valeurs mobilières
qui ne sont pas consommables par le pre-
mier usage⁵⁰. Une convention de quasi-
usufruit n'a-t-elle pas pour effet de com-
promettre la substance de la chose, en
violation de l'article 578 du Code civil ?

9. Emprunts, dettes

La contribution au paiement des dettes
est, sauf convention contraire, déterminée
par les articles 611 et 612 du Code civil.
Pour les emprunts, l'usufruitier est rede-
vable du paiement des intérêts. Le nu-
propriétaire rembourse le capital.
Pour les autres dettes, l'usufruitier sup-
porte les charges usufructuaires : taxe
d'habitation, taxe foncière, impôt sur le
revenu, ISF ; dettes alimentaires ; pres-
tation compensatoire.

Conclusion

Le démembrement de propriété peut être
intéressant à condition de pouvoir écarter
ses effets négatifs. La réponse est de le
faire porter sur des parts de société civile
ou de société par actions simplifiée, en
introduisant dans les statuts des titres
bénéficiant d'un droit de vote plural et
une répartition inégalitaire du dividende,
qui comprend non seulement les revenus
mais aussi les plus-values réalisées par
le dirigeant. ■

40. Rép. min. Dassault n° 342, JO Sénat,
7 mai 2009.

41. Cass. civ. 1, 7 juin 1988.

42. CGI, art. 768. Cass. com., 4 déc. 1984.
D. adm. 7 G-2321, 20 déc. 1996, n° 29.

43. Cass. civ. 1, 9 juill. 2003.

44. Cass. civ. 1, 12 déc 2006.

45. CA Paris, 11 juill. 1973.

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

47. C. civ., art. 621.

48. Cass. civ. 1, 3 juillet 1991. Cass. civ. 1,
25 février 1997. Cass. civ. 1, 17 septembre
2003.

49. Les choses sont fongibles si elles
sont interchangeables et qu'il existe une
équivalence entre elles.

50. Cass. civ. 1, 4 avril 1991 : « 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... ».
Cass. civ. 1, 12 novembre 1998. Cass. civ. 1,
3 décembre 2002 : « si l'usufruitier d'un
portefeuille de valeurs mobilières, lesquelles
ne sont pas consommables par le premier
usage... ».