

Démembrement de propriété

Opportunités et risques

8 heures

Henry Royal

Henry Royal

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

Royal Formation

250, chemin Frédéric Mistral

30900 Nîmes

[Formations](#)

www.royalformation.com

[Ingénierie du chef d'entreprise](#)

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

[Gouvernance entreprises familiales](#)

www.chef-entreprise-familiale.com

Avertissement

Ce document est régi par le Code de la propriété intellectuelle et les lois sur la propriété littéraire. Il est confidentiel et il est strictement réservé à l'usage du participant à la formation. Toute divulgation, reproduction même partielle, distribution ou autre diffusion constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L 122-4, L 122-5 et L 335-2 du Code de la propriété intellectuelle.

Tout le contenu de cette formation a été conçu, rédigé et mis en forme à des fins exclusivement et limitativement pédagogiques. En aucune manière la responsabilité de Royal Formation ou de l'animateur ne peut être invoquée ou engagée pour une activité de conseil ou de rédaction d'acte.

Démembrement de propriété

► Objectifs de la formation

Maîtriser les applications du démembrement de la propriété.

Approfondir la fiscalité du démembrement de propriété pour en tirer parti ; connaître les schémas sécurisés et ceux à risques.

Choisir la stratégie la mieux appropriée à chaque situation.

Savoir mettre en place les schémas concrets d'optimisation patrimoniale et fiscale.

► Contenu de la formation

1. Aspects juridiques du démembrement de propriété
2. Evaluation de l'usufruit et de la nue-propriété
3. Démembrement et stratégies patrimoniales
4. Fiscalité du démembrement

Démembrement de propriété

PLAN

Introduction

I. ASPECTS JURIDIQUES

1. Formes de démembrement
2. Origines et fin du démembrement
3. Avantages et inconvénients du démembrement
4. Droits et pouvoirs de l'usufruitier et du nu-propiétaire

II. ÉVALUATION DE L'USUFRUIT ET DE LA NUE-PROPRIÉTÉ

1. Barème fiscal ou évaluation économique ?
2. Le barème fiscal des droits démembrés
3. Evaluation économique
4. Comparaison barème fiscal et évaluation économique

Démembrement de propriété

III. DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ ET STRATÉGIES PATRIMONIALES

1. Cession à titre gratuit nue-propriété
2. Cession à titre gratuit usufruit
3. Acquisition usufruit ou nue-propriété
4. Cession à titre onéreux usufruit ou nue-propriété
5. Echange usufruit ou nue-propriété

IV. FISCALITÉ DU DÉMEMBREMENT

1. Impôt sur le revenu
2. Plus-values
3. IFI
4. Droits de mutation à titre gratuit

Introduction

Questions

- 1.** Quels sont les droits et les devoirs de l'usufruitier ?
- 2.** Quels sont les droits et obligations du nu-propiétaire ?
- 3.** Quels problèmes pose le démembrement ?
- 4.** Dans quelles conditions le nu-propiétaire d'un bien peut-il contraindre l'usufruitier à vendre ce bien ?
- 5.** Usufruitier et nu-propiétaire d'un bien conviennent de le vendre. Quels sont les droits de l'usufruitier et du nu-propiétaire ?
- 6.** En cas de partage entre usufruitier et nu-propiétaire, comment ce partage est-il réalisé ?
- 7.** Qu'est-ce qu'un usufruit « successif » ou « réversible » ? Quelles applications ?
- 8.** La clause de réversion d'usufruit : quelle fiscalité ?
- 9.** Le conjoint survivant hérite de droits en usufruit et les enfants en nue-propiété. Les enfants peuvent-ils obtenir la conversion de l'usufruit en rente viagère ? En capital ?

Introduction

- 10.** Quels sont les obligations de l'usufruitier d'un immeuble ?
- 11.** Quels sont les obligations du nu-propiétaire d'un immeuble ?
- 12.** Quels sont les pouvoirs de gestion et les obligations de l'usufruitier d'un compte titres ?
- 13.** Usufruitier et nu-propiétaire de parts de société : qui a droit au dividende ?
- 14.** Quel est l'intérêt de recourir au démembrement de la clause d'un contrat d'assurance-vie, par exemple, l'usufruit au conjoint, la nue-propiété aux enfants ?
- 15.** Quasi-usufruit
 - a) Quels sont les biens concernés par le quasi-usufruit ?
 - b) Quels sont les droits et les obligations de l'usufruitier ?

Introduction

- 16.** Une femme, âgée de 61 ans, est usufruitière d'un immeuble valant 500 000 €. Quelle est la valeur fiscale de la nue-propriété ?
Quelle est la méthode pour répondre aisément ?
- 17.** Quelle est la valeur fiscale d'un usufruit temporaire ?
- 18.** Une personne renonce à son usufruit. Quelle fiscalité ?
- 19.** Quand peut-on recourir à la valeur économique d'un usufruit ou d'une nue-propriété ?
- 20.** Quelle est la répartition des impôts entre usufruitier et nu-propriétaire ?
- 21.** Quelles sont les situations qui mettent fin au démembrement ?

Aspects juridiques

I. ASPECTS JURIDIQUES

A. Formes de démembrement

1. Extraits choisis du Code civil

2. La pleine propriété

3. L'usufruit

a) Portée de l'usufruit

b) Devoirs de l'usufruitier

c) Protection de l'usufruitier →

Aspects juridiques

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-propiété

- a) Droits, pouvoirs, obligations
- b) Protection du nu-propiétaire

Formes de démembrement

1. Extraits choisis du Code civil

Livre II. Des biens et des différentes modifications de la propriété

Art. 578 - L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais **à charge d'en conserver la substance.**

Art. 579 - L'usufruit est établi par la loi, ou par **la volonté de l'homme.**

Formes de démembrement

Art. 581 - Il peut être établi sur toute espèce de bien meuble ou immeuble.

Art. 582 - L'usufruitier **a le droit de jouir** de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

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 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.

Art. 595 - L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même **vendre ou céder son droit à titre gratuit** (...)

Formes de démembrement

Art. 599 - Le propriétaire (*) ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier...

() Il faut entendre « nu-propriétaire ».*

Art. 606 - Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Art. 608 - L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui dans l'usage sont censées charges des fruits.

L'usufruitier => les dépenses d'entretien

Le nu-propriétaire => les grosses réparations ?

Formes de démembrement

Art. 617 - L'usufruit s'éteint :

Par la mort naturelle de l'usufruitier ;

Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;

Par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;

Par le non-usage du droit pendant trente ans ;

Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

Art. 618 - L'usufruit peut aussi cesser par **l'abus** que l'usufruitier fait **de sa jouissance**, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien...

Formes de démembrement

Art. 621 (Loi du 23 juin 2006) - 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.

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé.

Formes de démembrement

Livre III. Des différentes manières dont on acquiert la propriété

Art 815-5 – (...) Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier (...)

Art 949 - Il est permis au donateur de faire la réserve à son profit ou de disposer au profit d'un autre, de la jouissance ou de l'usufruit de biens meubles ou immeubles donnés.

Titre Neuvième. De la société

Art. 1844 – (al. 3) Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

Les statuts peuvent déroger aux dispositions du deuxième alinéa et de la seconde phrase du troisième alinéa [« Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier »].

Remarque. Les statuts ne peuvent pas déroger à la troisième phrase : « le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent convenir... » : sous quelle forme peuvent-ils convenir ?

Formes de démembrement

2. La pleine propriété

C. civil, art. 544 :

« La propriété est 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 et les règlements ».

Le plein propriétaire d'un bien a plusieurs droits sur celui-ci :

- **jouir du bien**, c'est-à-dire en user librement (**l'usus**), comme occuper un logement ;
- en **percevoir les revenus** (**le fructus**), comme percevoir les loyers et les revenus d'un portefeuille ;
- en **disposer** (**l'abusus**), comme le donner, le vendre, l'échanger, en changer la substance.

Formes de démembrement

Propriété = Usus + Fructus + Abusus.

Ces droits étant distincts, il peuvent être séparés.

Le démembrement de propriété consiste à diviser la propriété en deux parties :

l'usufruit d'une part,

la nue-propriété d'autre part.

Formes de démembrement

3. L'usufruit

C. civil, art. 578 :

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

Usufruit = USUS + FRUCTUS

jouir du bien + percevoir les revenus

Formes de démembrement

a) Portée de l'usufruit

C. civil, art. 581 :

« L'usufruit peut être établi sur **toute espèce de biens, meubles ou immeubles** ».

Biens immobiliers.

Biens de nature mobilière : meubles corporels (meubles meublants, mobilier, matériel audio-visuel, œuvres d'art, véhicules), meubles incorporels (fonds de commerce), valeurs mobilières cotées ou non (actions, parts de société, obligations, OPCVM...).

Actifs monétaires (quasi-usufruit).

Formes de démembrement

- L'usufruit est par essence un **droit viager**, limité dans le temps, jusqu'au décès de son titulaire.

Cass., ch. réunies, 16 juin 1933

Cass. civ. 1, 10 mai 1950 D. 1950 482

Cass. civ. 3, 17 avril 2019, [n° 18-11820](#)

Il est « **temporaire** » lorsqu'il est fixé pour une période déterminée.

L'usufruit temporaire s'éteint à l'issue de la durée convenue ou au décès de l'usufruitier, si le décès intervient avant le terme fixé (droit viager).

Formes de démembrement

- Usufruit détenu par une **personne morale : 30 ans maximum.**

C. civ., art. 619 : « L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers, ne dure que trente ans ».

Disposition d'ordre public.

Cass. civ. 3, 7 mars 2007, n° 06-12568

Non applicable au droit de jouissance spécial.

L'usufruit consenti à une personne morale (durée fixe), mais pour la durée de vie d'une personne physique est de nature viagère.

Cass. com., 26 sept. 2018, n° 16-26503

Formes de démembrement

- L'usufruitier, ou le juge, ne peut vendre la pleine propriété d'un bien **sans l'accord du nu-propiétaire**.

L'usufruitier peut vendre ou donner son droit (art. 621), mais l'usufruit s'éteindra au décès du cédant ; il ne peut être transmis « à cause de mort », c'est-à-dire par voie de succession ou de testament, sauf s'il en a été décidé autrement avant sa constitution (usufruit successif).

Le juge ne peut ordonner la vente forcée de la pleine propriété de biens grevés d'un usufruit contre la volonté du nu-propiétaire.

♦ C. civ., art. 545. ♦ Cass. civ. 3, 18 nov. 2009, n° 08-19875

- L'usufruit est « **conjoint** » lorsque plusieurs personnes, le plus souvent les parents, en jouissent conjointement et simultanément. C'est le cas si le bien démembrement est commun ou indivis.

Formes de démembrement

- L'usufruit peut être « **successif** » (réversible) s'il en a été stipulé ainsi avant sa constitution, par acte entre vifs ou par testament.

L'usufruit est successif lorsque plusieurs personnes en jouissent successivement, l'une après le décès de l'autre.

Applications :

- Protéger le conjoint survivant.

Exemple : Un époux donne la nue-propriété à ses enfants en stipulant un usufruit successif au profit de son conjoint.

- Transmettre à plusieurs générations.

Exemple : Un grand-parent donne la nue-propriété à ses petits-enfants en stipulant un usufruit successif à sa fille.

Formes de démembrement

La clause de réversion d'usufruit (usufruit successif)

- **Civil**

- Donation conditionnelle (sous condition suspensive de survie du bénéficiaire)
- ou Donation à terme de biens présents ?

Réponse : **une donation à terme de biens présents**,
donc en principe soumise aux droits de mutation.

Cass. ch. mixte, 8 juin 2007, n° 05-10727

Le droit d'usufruit du bénéficiaire lui est définitivement acquis dès le jour de l'acte. Seul l'exercice de ce droit est différé au décès du disposant.

Formes de démembrement

Divorce et Réversion d'usufruit au profit du conjoint

La réversion d'usufruit est une donation de biens présents.

La donation de biens présents entre époux est maintenue en cas de divorce (C. civ., art. 265, al. 1).

Mais la donation entre époux qui ne prend pas effet pendant le mariage est révocable ad nutum (C. civ., art. 1096). C'est le cas de la réversion d'usufruit.

Prévoir dans l'acte la révocabilité automatique de la réversion d'usufruit en cas de divorce.

Formes de démembrement

- **Règle fiscale**

- ▶▶ Principe : les réversions d'usufruit sont taxables aux droits de mutation.

CGI art. 796-0 quater :

Toutes les réversions d'usufruit – quel que soit l'origine du démembrement et quel que soit le bénéficiaire - relèvent des droits de mutation par décès.

- ▶▶ Exceptions →

Formes de démembrement

▶▶ Exceptions à la taxation aux droits de mutation

Sont exonérées de droits les réversions d'usufruit au profit

- du conjoint survivant (CGI art. 796-0 bis),
- du partenaire lié par un PACS (idem),
- des frères ou sœurs vivant ensemble (CGI art. 796-ter).

Rép. min. Bianco, JOAN Q, 18 mars 2008, n° 4451 :

- **Sont taxables** aux droits de mutation **les réversions consenties** au profit du conjoint survivant **avant le 22 août 2007** (loi TEPA). Les réversions consenties après relèvent du régime des transmissions par décès et sont donc exonérées.

- Pour le calcul des droits des personnes non exonérées, il convient de se placer à la **date du décès** pour l'évaluation des biens, l'âge de l'usufruitier, l'application des tarifs.

Formes de démembrement

Fiscalité de la renonciation à usufruit successif

Renonciation du vivant de l'usufruitier de 1^{er} rang : droit fixe (125 €), à confirmer par les faits.

Formes de démembrement

• **Renonciation à usufruit**

L'usufruitier peut renoncer à son usufruit (C. civ., art. 621).

Quel régime fiscal ?

- Si absence de donation (renonciation « abdicative » ou « extinctive ») : droit fixe des actes innomés, 125 € (CGI, art. 680).
- Si donation (renonciation « translative ») : droits de mutation.
- Si absence de donation : profit imposable.

• Donation. 3 conditions à remplir :

- l'intention libérale ;
- le dessaisissement immédiat et irrévocable du donateur entraînant son appauvrissement ;
- un enrichissement et l'acceptation du gratifié.

Il appartient à l'administration de prouver l'existence de ces 3 éléments.

Formes de démembrement

▶▶ **Jurisprudence**

La renonciation de l'usufruitier à son droit de jouissance ne constitue pas nécessairement une donation.

CE, 3^e et 8^e ch., 14 oct. 2018, [n° 417095](#)

Si la cause déterminante est le désir de **se libérer du poids trop lourd de charges**, la renonciation au droit d'usufruit n'exprime aucune intention libérale.

CA Versailles, ct0007, 18 mai 2006

Cass. com., 2 déc. 1997, n° 96-10729 (BOFIP).

Cass. com., 21 juin 2011, n° 10-20461 : donation

La preuve de la donation est apportée et notamment l'**acceptation** tacite des donataires dès lors que les nus propriétaires ont fait figurer ces titres en pleine propriété dans leur déclaration ISF et ont encaissé les revenus produits par ces titres.

Formes de démembrement

▶▶ Administration fiscale

Même en l'absence d'intention libérale, l'administration fiscale peut requalifier l'initiative unilatérale en donation lorsque les nus propriétaires prennent acte de la réunion de la nue-propiété et de l'usufruit en assumant les droits et obligations d'un plein propriétaire.

- Rép. min. Bernard, JOAN, 23 févr. 1987, n° 11899 (BOI-ENR-DMTG-20-10-10)
- Rép. min. Bourdin, JO Sénat, 20 mars 2008, n° 356
- BOI-ENR-DMTOI-10-10-10. Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles
- BOI-ENR-DMTG-20-10-10. Mutations à titre gratuit - Donation →

Formes de démembrement

➔ Rép. min. Bourdin, JO Sénat, 20 mars 2008, n° 356

Les renonciations à usufruit purement extinctives ou abdicatives sont assujetties au droit fixe. Toutefois, les droits de mutation deviennent exigibles :

- si le nu-proprétaire entre en jouissance du droit abandonné par l'usufruitier

- si la renonciation révèle clairement l'intention de consentir une libéralité au nu-proprétaire, l'acceptation de ce dernier pouvant être tacite.

➔ BOI-ENR-DMTOI-10-10-10. Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Les droits de mutation sont dus en cas de renonciation (sans distinction).

Formes de démembrement

➔ BOI-ENR-DMTG-20-10-10. Mutations à titre gratuit - Donations
Rép. min. Bernard, JOAN, 23 févr. 1987, n° 11899 :

Tous les éléments caractérisant une donation indirecte étaient, en effet, réunis en l'espèce, comme l'avait relevé le jugement critiqué, confirmé par l'arrêt commenté :

- le transfert prématuré de la pleine propriété a été effectué sans contrepartie ni charges invoquées pour justifier de la renonciation, traduisant ainsi une intention libérale ;
- l'acceptation tacite des donataires s'est manifestée par la conclusion de baux et la perception des loyers.

Formes de démembrement

▶▶ **Administration fiscale, confirmé par jurisprudence**

La renonciation de l'usufruitier à son droit de jouissance ne constitue pas nécessairement une donation, mais un profit taxable.

CE, 3^e et 8^e ch., 14 oct. 2019, [n° 417095](#)

Situation. Une personne renonce à son usufruit ; la nue-propriété est détenue par une société à l'IS.

L'abandon d'usufruit se traduit par un accroissement de l'actif net de l'entreprise, constitutif d'un bénéfice, imposable à l'IS.

Formes de démembrement

b) Devoirs de l'usufruitier

- Jouir en bon parent de famille (attentif, diligent, veiller à la conservation des biens et éviter leur détérioration),
- ne pas altérer la substance de la chose (C. civ., art. 578),
- respecter la destination de la chose,
Cass. civ., 4 juin 1975 ; transformation d'un local d'habitation en local commercial
- s'acquitter des charges usufruituaires.

Formes de démembrement

c) Protection de l'usufruitier

La vente d'un bien démembrement ne peut avoir lieu sans l'accord de l'usufruitier.

C. civ., art. 815-5, al. 2 :

« Le juge ne peut à la demande d'un nu-propiétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier ».

Cass. civ. 1, 13 juin 2019, n° [18-17347](#)

Formes de démembrement

Ne pas confondre USUFRUIT et :

- Droit d'usage et d'habitation (C. civ., art. 625 à 636)
- Droit réel de jouissance spéciale →
- Droit de jouissance légale des biens des enfants mineurs
- Droits du locataire →

Formes de démembrement

- **Droit d'usage et d'habitation** (C. civ., art. 625 à 636)

« Le DUH est, au même titre que l'usufruit, un démembrement du droit de propriété donnant à son titulaire, pour ses besoins et ceux de sa famille, un droit de jouissance limité à l'usage et l'habitation ».

Cass. civ. 3, 7 juill. 2016, n° 15-10278

Droit réel mais de portée moins étendue que l'usufruit. Il ne confère que la possibilité d'utiliser le bien personnellement, non celle de le louer et d'en disposer à titre gratuit ou onéreux.

Comme l'usufruit, le DUH est soumis aux règles du rapport et de la réduction pour atteinte à la réserve (C. civ., art. 917).

Les obligations des parties sont les mêmes (obligation d'entretien).

Possibilité d'indivision entre plein propriétaire et titulaire du droit d'usage et d'habitation (Cass. civ. 3, 7 juill. 2016, n° 15-10278).

Formes de démembrement

DUH du logement au profit du conjoint survivant

Spécificité du droit au logement viager du **conjoint survivant** :

Exception légale à l'interdiction de louer, sous condition.

C. civ., art. 764, al. 4 :

« Par dérogation aux articles 631 et 634 du Code civil, lorsque la situation du conjoint fait que le logement grevé du droit d'habitation n'est plus adapté à ses besoins, le conjoint ou ses représentants peut le louer à usage autre que commerciale ou agricole afin de dégager les ressources nécessaires à de nouvelles conditions d'hébergement ».

Formes de démembrement

- **Droit réel de « jouissance spéciale »**

Cass. civ. 3, 7 mars 2007, n° 06-12568

Cass. civ. 3, 31 oct. 2012, n° [11-16304](#) (Maison de Poésie)

Cass. civ. 3, 8 sept. 2016, n° [14-26953](#) (Maison de Poésie)

- ♦ Cass. civ. 3, 7 mars 2007, n° 06-12568 :

« Les conventions successives ont eu pour effet de déroger à la règle instituée par l'article 619 du code civil qui n'est pas d'ordre public ».

C. civ., art. 625 : « Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit ».

C. civ., art. 619 : « L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans ».

Formes de démembrement

- ♦ Cass. civ. 3, 31 oct. 2012, n° [11-16304](#)

« Vu les articles 544 et 1134 du code civil ; attendu qu'il résulte de ces textes que le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice **d'une jouissance spéciale** de son bien ».

- ♦ Cass. civ. 3, 8 sept. 2016, n° [14-26953](#) :

« Mais attendu qu'ayant relevé que les parties avaient entendu instituer un droit réel **distinct du droit d'usage et d'habitation** régi par le code civil, la cour d'appel, qui a constaté que ce droit avait été concédé pour la durée de la Fondation, et non à perpétuité, en a exactement déduit que ce droit, qui n'était pas régi par les dispositions des articles 619 et 625 du code civil, n'était pas expiré et qu'aucune disposition légale ne prévoyait qu'il soit limité à une durée de 30 ans ».

Formes de démembrement

Applications du droit de jouissance spéciale

▶▶ Civil

La durée du droit concédé à une personne morale (C. civ., art. 619) ou à une personne physique (C. civ., art. 617), avec la possibilité de jouissance provisoire et alternative (jouissance partagée).

La consistance (dividende prélevé sur les réserves, sur le report à nouveau, le bénéfice e l'exercice).

▶▶ Fiscal

CGI, art. 13,5 : imposition en tant que plus-value de la 1^{ère} cession temporaire d'usufruit ?

Formes de démembrement

- **Droit de jouissance légale des biens des enfants mineurs**

C. civ., art. 386-1 à 386-4

Le représentant légal a la jouissance des biens de l'enfant, c'est-à-dire le droit de percevoir et de s'approprier les revenus de l'enfant jusqu'à l'âge de 16 ans.

Contrepartie du devoir d'éducation et d'entretien de l'enfant. Il s'éteint à la majorité des enfants.

- **Droits du locataire**

Tout comme l'usufruitier, le locataire peut user du bien. Mais il s'agit d'un droit **personnel** contre le propriétaire et non pas d'un droit **réel** sur le bien.

Aspects juridiques

I. ASPECTS JURIDIQUES

A. Formes de démembrement

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