

Le Démembrement de propriété

Le **démembrement** est le terme utilisé pour évoquer le partage des droits sur un bien.

Voici donc une explication de ce qu'est le démembrement, et des droits attachés à chaque acteur de celui-ci.

La propriété = un droit perpétuel (Art 544 cc)

- **Le droit de jouissance** = s'exerce soit directement (*usus= droit d'utiliser*) soit indirectement (*fructus= droit au fruit*).
- **Le droit de disposition** = droit de modifier seul, la substance d'un bien (*abusus*), vendre, donner en garantie, travaux etc...

La propriété a une caractéristique essentielle, il s'agit d'un droit perpétuel c'est-à-dire un droit qui ne s'éteint pas (aucun terme).

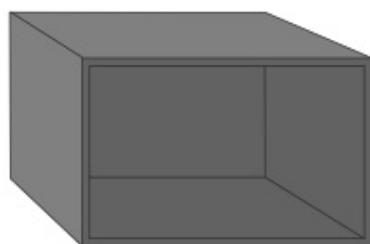
Cela veut dire que la durée de la propriété n'est donc pas liée à la durée de vie du propriétaire (Nu-propriétaire en l'occurrence).

L'usufruit = un droit temporaire (Art 578 cc)

L'usufruit a lui aussi une caractéristique essentielle : il s'agit d'un droit temporaire.

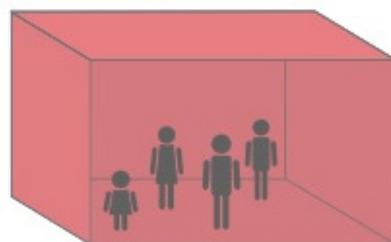
C'est en effet un droit ayant un terme, et qui donc s'éteint (au maximum ce sera le décès de l'usufruitier, ou viager).

L'usufruit est toujours lié à la vie de l'usufruitier : il ne survit jamais à l'usufruitier (aucune exception) et a donc vocation à s'éteindre avec l'usufruitier.



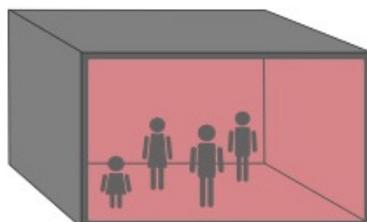
Nue - propriété

Les murs



Usufruit

Occupation des murs



Pleine propriété

La propriété complète

Origine du démembrement

Avant de comprendre la mécanique du démembrement et de pouvoir en tirer avantage, il convient de connaître ses différentes origines.

Il faut en effet faire la différence entre **l'usufruit subit** et **l'usufruit voulu**.



L'usufruit successoral (subit)

L'usufruit subit a 4 origines qui ne donnent pas les mêmes droits.

↳ **Usufruit légal (art 757 cc).**

Il s'applique lorsque le défunt n'a rien prévu.

(Usufruit universel = porte sur la totalité de la succession sans cantonnement).

La loi suggère au conjoint 2 quotités différentes :

1/4 en pleine propriété ou 100% en usufruit.

Attention, parfois cet usufruit n'existe pas lorsqu'un ou plusieurs enfants ne sont pas issus du couple. Dans ce cas le choix sera obligatoirement 1/4 en pleine propriété.

↳ **Usufruit d'une donation au dernier vivant ou DDV (art 1094-1cc).**

Il s'agit d'une libéralité (choix du défunt avant décès afin de donner une alternative à l'usufruit légal).

Cette DDV va étendre les droits du conjoint survivant et lui permettre d'appréhender la succession du défunt soit **pour 1/4 en pleine propriété et 3/4 usufruit, ou la quotité disponible en pleine propriété, ou encore 100 % usufruit.**

Un des gros avantages de cette DDV est que le cantonnement va être possible. **Cet usufruit n'est donc pas universel et va donc permettre au conjoint survivant de réorienter la générosité de l'époux en faveur des enfants s'il le souhaite.**

↳ **Usufruit issu d'un testament** qui est un legs de l'usufruit et de la nue-propriété.

Il s'agit ici aussi d'une libéralité (pour cause de mort) ; le cantonnement est donc possible aussi (art 1002-1cc).

Usufruit = issu d'une convention matrimoniale qui s'effectue dans le cadre du contrat de mariage, donc d'un avantage matrimonial.

La différence avec une libéralité est que le conjoint survivant ne va pas être plafonné à la quotité disponible mais qu'il va pouvoir dépasser celle-ci.

En revanche, cela ne sera pas possible s'il y'a des enfants non communs.

Cela pourrait impliquer une action en retranchement des enfants en cas de dépassement sur leur réserve héréditaire.

Cette convention matrimoniale n'est pas considérée comme une libéralité donc pas de faculté de cantonnement.

Si la faculté de cantonnement n'existe pas, il faut que le contrat de mariage comprenne une clause prévoyant les mêmes droits (clause de préciput à géométrie variable).

L'usufruit résultant d'opérations d'ingénieries (voulu)

Le démembrement a longtemps été un état de fait, subit et inévitable.

Toutefois, depuis maintenant plusieurs années et grâce à l'intervention de différents acteurs, dont Jean AULAGNIER, le démembrement est devenu une « Technique de gestion de patrimoine qui permet d'optimiser la jouissance que plusieurs personnes peuvent retirer de la possession partagée d'un bien. »

On peut donc distinguer 2 types d'opérations tirées de l'ingénierie :

- **Les opérations à titre onéreux** (*achat, vente, échange de droits, apport à société*).
- **Les opérations à titre gratuit** (*donation*).



Ici le démembrement prend un tout autre aspect, et les nombreuses opérations/stratégies, prennent toute leur signification.

Quoi qu'il en soit, il est nécessaire que cette opération ait toujours du sens et poursuive un objectif précis autre que fiscal (économique, civil, social, psychologique, politique...). On tirera ensuite les conséquences fiscales de la stratégie. En tout état de cause, l'usufruit « voulu » permet d'anticiper la transmission de son patrimoine, et de gratifier nos héritiers du vivant sans pour autant se démunir.

Il paraît donc essentiel avant de vous lancer dans ces démarches de faire appel à nos experts en gestion de patrimoine qui sauront vous accompagner et trouver les solutions adaptées à vos objectifs, motivations et moyens.

Notre équipe est à votre écoute.

*N'hésitez pas à nous contacter
pour plus de renseignements.*



BOTTERO PATRIMOINE

04.92.72.22.26
contact@bottero-patrimoine.com

Rencontrons-nous

Du lundi au vendredi
9h00-12h00 / 14h00-18h00



BOTTERO PATRIMOINE