

Osez découvrir le... démembrement

Ce titre risque de vous étonner. Le démembrement est pourtant un outil patrimonial très intéressant. Suivez-moi, je vais tenter de vous le faire découvrir sans prise de tête. Comme d'habitude, tout est inscrit dans le Code Civil. Il s'agit des articles 544 et suivants. Ne vous en désolerez pas, je suis certain que vous avez dû parfois lire des choses bien moins passionnantes durant vos longues années d'études. N'étant pas moi non plus un grand passionné de ce genre de lecture, voici une traduction en langage profane.

■ Quelques généralités et un peu de vocabulaire

Être propriétaire de quelque chose, c'est avoir le droit d'en user (usus), d'en récolter les fruits (fructus) et d'en disposer (abusus). Ce dernier droit est détenu par le « nu-propriétaire ». L'usus et le fructus sont détenus par l'usufruitier. Avoir la pleine propriété, c'est être à la fois nu-propriétaire et usufruitier. Vous disposez à ce moment là de tous les droits sur ce bien.

Que les choses soient claires : ceci ne s'applique pas uniquement à l'immobilier comme beaucoup semblent (voir plus loin) le croire. Ceci s'applique à tous les biens, sans exception. L'immobilier donc, mais aussi un compte titres, un contrat d'assurance vie, une agrafeuse ou un livre. **Démembrer consiste tout simplement à séparer le nu-propriétaire de l'usufruitier.** Par exemple, tel DVD dont Paul détient l'usufruit et Pierre la nue-propriété pourra être loué. Les fruits de cette location appartiendront à Paul. Ce dernier pourra également s'en servir pour regarder le film qu'il contient. C'est son droit et ce droit n'appartient pas à Pierre. En apparence,

Pierre semble propriétaire de pas grand-chose finalement. Nous verrons qu'il en est autrement car un usufruit est toujours temporaire. Soit par convention d'une durée définie, soit pour une durée viagère (voir plus loin). A l'issue de cette durée qui ne manquera jamais d'arriver un jour, l'usufruit s'éteint et le nu-propriétaire retrouve alors automatiquement la pleine propriété du bien.

Il faut également savoir que l'usufruitier n'a pas le droit de modifier le bien (article 578 du Code Civil). Impossible donc de transformer le livre de Pierre en cocotte en papier. Par contre, l'usufruitier détient un droit réel qu'il peut tout à fait céder. Tout comme le nu-propriétaire peut vendre sa nue-propriété. Evidemment, la vente à un autre usufruitier (plus jeune, par exemple) ne modifie en rien la durée de cet usufruit. L'usufruit est un droit qui reste attaché à la personne du départ. En cas d'usufruit viager par exemple, le fait de céder cet usufruit à un tiers survivant n'empêchera pas l'extinction de cet usufruit au décès du premier usufruitier.

Si l'usufruitier est une personne morale, une durée viagère n'est donc pas possible. Dans ce cas, la durée ne peut être supérieure à 30 ans, sauf cas particulier. Dans certains cas, on ne peut séparer l'usufruit de la nue-propriété. Article 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. ». On parle alors de « quasi-usufruit ». Le nu-propriétaire n'a plus, dans ce cas, qu'un droit de créance envers l'usufruitier. Retenez bien ceci car cela permet d'effectuer des montages patrimoniaux très puissants pour limiter le coût d'une transmission.

Situation d'un bien	Démembrement		
	Non démembre Plein propriétaire	Nu-propriétaire	Usufruitier
Droit d'user du bien (usus)	oui	non	oui
Droit de récolter les fruits(fructus)	oui	non	oui
Droit de disposer du bien (abusus)	oui	oui	non



La suggestion de
Frédéric Segoura

Conseil indépendant
en gestion de patrimoine

Un bon moyen de tester votre intermédiaire...

Choisir un contrat d'assurance vie, c'est également choisir son intermédiaire. Sauf à connaître vous-même les subtilités d'un tel montage, vous serez bien obligé de vous en remettre à votre conseil pour les modalités de la souscription. Et rien de tel pour le tester que de lui poser quelques questions avant la signature. Essayez par exemple de lui demander de faire une co-souscription avec votre épouse. Il devrait immédiatement vous demander sous quel régime matrimonial vous êtes marié et ne l'autoriser que sous une communauté universelle avec attribution intégrale au conjoint survivant. S'inquiète-t-il de l'origine des fonds (patrimoine de monsieur, de madame ou commun ?) en surveillant si le chèque provient bien d'un compte bancaire correspondant à la même origine des fonds ? Peut-il vous ouvrir un contrat démembré et vous aider dans la rédaction de la convention de démembrement ? Sait-il vous rédiger une clause bénéficiaire démembrée ? Sait-il qui, de l'usufruitier ou du nu-proprétaire, bénéficie de l'abattement de 152 500 € issu de l'article 990 I du CGI ? Autant de questions capitales auxquelles il vous faudra trouver une réponse sans doute un jour si vous voulez donner la pleine puissance à votre contrat d'assurance vie. Le démembrement peut également servir à alléger votre ISF. En effet, c'est l'usufruitier qui déclare pour sa valeur en pleine propriété le bien qu'il détient. Pour financer les études de vos enfants, pensez à leur donner l'usufruit temporaire d'un immeuble locatif par exemple. L'économie peut être importante pour vous et cela permet d'apprendre à votre enfant à être autonome financièrement.

Renseignements détaillés par l'adresse mail habituelle ou directement auprès de Média-Santé.

■ patrimoine@media-sante.com

■ Que valent un usufruit et une nue-proprété ?

La plus grosse erreur à ne pas faire c'est de croire que la valeur est déterminée par un quelconque barème fiscal même si l'usage courant le consacre. Or, en aucun cas le Code Général des Impôts ne détermine le prix d'une chose. Un barème fiscal doit être utilisé pour la détermination des droits d'enregistrement. Bien souvent votre notaire s'en servira pour déterminer également le prix de l'usufruit et de la nue-proprété. C'est plus souvent par facilité que par compétence ! En effet, les parties sont libres de convenir entre elles du prix d'une chose. Bien sûr, on ne peut pas faire 1000 €. Le fisc aurait tôt fait de requalifier la vente en donation déguisée. Idem pour la détermination du prix d'un usufruit. La méthode la plus « mathématique » est le calcul de la valeur économique. (La formule est simple). Il suffit de diviser la valeur de la pleine propriété par la formule suivante $(1 + Tx)^n$ pour obtenir la valeur de la nue-proprété. Tx est le taux de rendement du bien net de charges usufructuaires, n correspond à la durée de l'usufruit. Pour un usufruit viager, on utilisera la table de mortalité pour déterminer l'espérance de vie. Pour comprendre pourquoi l'écart avec le barème fiscal est parfois important, il faut savoir que ce dernier repose sur un taux de rendement de 3%.

■ Droits et obligations

Art 605 : « L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, 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 ». 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 ».

Ces deux articles sont particulièrement simples et clairs. Vous noterez un point capital : l'usufruitier a l'obligation d'entretien. Pas le nu-proprétaire. Si de grosses réparations sont nécessaires, l'usufruitier peut-être amené à les effectuer lui-même si le nu-proprétaire refuse de le faire. Et rien ni personne ne peut l'y contraindre.

■ Quelques exemples courants de démembrement

Le Code Civil a prévu les cas les plus courants de démembrements. Cela va des propriétés foncières rurales (fermages), à la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières en passant par l'immobilier urbain. Voici quelques notions de trois cas les plus fréquents :

a) Le démembrement d'un bien immobilier. L'usufruitier détient seul le droit de

construire sur le terrain. Il touchera ensuite les revenus des locations ou pourra habiter cette maison. A son décès, le nu-proprétaire récupère la totalité du bien, y compris la construction qu'il n'a pas financée. Le montage peut-être intéressant quand il est réalisé entre parents et enfants.

b) Le démembrement d'un portefeuille titres est beaucoup plus complexe. Qui détient le droit d'acheter ou de vendre des titres ? Pas simple car les objectifs peuvent être différents. L'usufruitier recherchera des titres procurant de forts revenus alors que le nu-proprétaire préférera détenir des titres à fort potentiel de gains. S'il s'agit d'une SICAV de capitalisation, l'usufruitier préférera l'échanger contre une SICAV de distribution. A défaut, il ne percevrait aucun revenu ! L'arrêt Baylet, Cour de cassation du 12 novembre 1998 est venu clarifier les choses en instituant une universalité de fait. L'usufruitier peut arbitrer les titres sans obtenir l'accord du nu-proprétaire. S'il conserve les liquidités dégagées par les dividendes, il ne peut s'attribuer la valeur des cessions sans accord et répartition avec le nu-proprétaire. Mais qui paye la plus value ? Le nu-proprétaire quand il garde pour lui la plus value. Le risque est de voir un usufruitier réinvestir la totalité de l'arbitrage, laissant le nu-proprétaire sans ressource pour payer l'impôt de plus-values. Aussi, je conseille fortement, dans le cadre d'une gestion d'un compte titres démembrée, la rédaction d'une convention de démembrement qui définira avec précision les droits et devoirs de chacun. A noter le devoir absolu d'information de l'usufruitier envers le nu-proprétaire.

c) Le démembrement d'un contrat d'assurance vie. On peut démembrer le contrat lui-même ou la clause bénéficiaire. Le démembrement du contrat peut intervenir, par exemple, suite à la vente d'un bien immobilier déjà démembré. Imaginons des parents âgés ne pouvant plus vivre dans la maison dont ils détiennent l'usufruit et les enfants la nue-proprété. Ils décident de s'installer en maison de retraite et de profiter du fait que le marché de l'immobilier est au plus haut pour vendre leur bien. Le produit de la vente est réinvesti dans un contrat d'assurance vie démembré. La encore, une convention de démembrement devra absolument être insérée afin de déterminer clairement quelles sont les prérogatives de chacun dans la gestion du contrat d'assurance vie. Et ce d'autant plus qu'un rachat partiel se compose obligatoirement d'une part de capital et d'une part d'intérêt. Concernant la clause bénéficiaire, on peut imaginer que Monsieur désigne comme bénéficiaire Madame en usufruit et ses enfants en nue-proprété. Monsieur peut préciser qu'il s'agira d'un quasi-usufruit. Les enfants ne toucheront rien tout de suite si ce n'est un droit de créance sur la succession future de leur mère. Si cette dernière consomme une partie ou la totalité du capital reçu, les enfants bénéficieront alors d'un passif de succession.

■ Frédéric Ségoura. Co-directeur du cabinet Provence Patrimoine Conseil à Toulon.

Amis lecteurs : que notre *Lettre* spécialisée soit largement photocopiée et dupliquée par mail et Internet nous montre à quel point sa qualité est appréciée et son utilité reconnue. Nous nous en réjouissons car notre *Lettre* est la seule publication spécialisée réellement indépendante destinée aux médecins dans ce domaine. C'est-à-dire sans aucun recours à la manne publicitaire directe, ou plus insidieuse, indirecte. Et en même temps, nous sommes peinés de constater que la duplication sans autorisation de notre *Lettre*, outre qu'elle est illégale, nous prive des ressources financières correspondantes et, au final, vous prive d'informations décisives en matière de gestion. Notre force et notre indépendance reposent sur nos lecteurs abonnés.

- ▶ Lecteurs individuels : la reproduction de tout ou partie de la présente *Lettre* n'est autorisée qu'en vue d'un usage exclusivement personnel et individuel.
- ▶ Lecteurs institutionnels (Ordres des médecins, Syndicats, Associations professionnelles, Enseignants du 3ème cycle, etc.) et sociétés commerciales (presse médicale, sites Internet, etc.) : les contenus de la présente *Lettre* sont protégés : il est interdit de les reproduire intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit, y compris les sites Internet, sans autorisation expresse de Média-Santé (art. L 122-4, L 122-5 et L 335-3 du Code de la propriété intellectuelle). Média-Santé 2007.