

RETROUVEZ NOS AUTRES FASCICULES D'INFORMATIONS

(N'hésitez pas à demander un exemplaire papier à l'accueil)

A – IMMOBILIER

Vendre mon bien immobilier
Acheter un bien immobilier
Le bail d'habitation notarié
Le démembrement de propriété
Acheter en état futur d'achèvement
Réaliser le bilan énergétique de mon bien

B – DROIT DE LA FAMILLE

Régler une succession
Le présent d'usage et le don manuel
La Donation entre Epoux
Le Pacte Civil de Solidarité (P.A.C.S.)
Contrat de mariage : Bien choisir son régime matrimonial
Le testament
Le legs associatif
L'adoption
La procréation médicalement assistée
Le mandat de protection future
Réussir son divorce

C – SOCIETES

La Société Civile Immobilière (S.C.I.)
La Société à Responsabilité Limitée (S.A.R.L.)
La Société par Actions Simplifiée (S.A.S.)
Transmettre mon entreprise -Pacte Dutreil

D – COMMERCIAL

Le Bail commercial
Céder / Acquérir un fonds de commerce



1 Rue Royale

CS 52145

45052 ORLEANS CEDEX 1

02.38.53.27.78

ventes-immobilier@norial.notaires.fr
famille-patrimoine@norial.notaires.fr

www.norial.notaires.fr



norial-lesnotaires



norial_lesnotaires



Norial, les notaires

MON NOTAIRE M'ACCOMPAGNE POUR

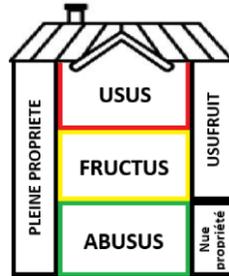
M'INFORMER SUR LE
DEMEMBREMENT

Jean-Paul BLACHIER - Yvan LOUESSARD - Christophe HATTON
Miguel MERCIER - Xavier PELLEGRIN
Thomas CATANES – Cécile BANNERY – Rachel MADELINE



I – La définition

Le **démembrement de propriété** consiste en un **montage juridique** ayant pour effets de **diviser la pleine propriété en 3 composantes** formant chacune une nature de droit différent, à savoir :



- **L'usus** : Droit d'utiliser le bien
- **Le fructus** : Droit de percevoir les « fruits » (revenus, loyers)
- **L'abusus** : Droit de disposer à terme du bien

La **combinaison de « l'usus » et du « fructus »** forment l'**usufruit**, détenu par l'**USUFRUITIER**. Le **complément de propriété** constitué par l'**abusus** est **détenu par le NU-PROPRIETAIRE**.

L'**usufruit** peut être de nature :

- **Viager** : durant la vie de l'usufruitier, donc jusqu'à son décès
- **Temporaire** : limité à une durée déterminée dans le contrat

L'**usufruit** peut être transmis à **une société**. Cependant dans ce cas il **sera toujours de nature temporaire (maximum 30 ans** selon l'article 619 du code civil)

La **valorisation** de l'usufruit peut être :

- **Economique** : $NP = PP / (1 + (r/100))^n$

NP (nue-propriété)

PP (pleine propriété)

r (taux de rendement)

n (espérance de vie de l'usufruitier en années°)

- **Fiscal**

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
< 21 ans	90 %	10 %
Entre 21 et 30 ans	80 %	20 %
Entre 31 et 40 ans	70 %	30 %
Entre 41 et 50 ans	60 %	40 %
Entre 51 et 60 ans	50 %	50 %
Entre 61 et 70 ans	40 %	60 %
Entre 71 et 80 ans	30 %	70 %
Entre 81 et 90 ans	20 %	80 %
> 91 ans	10 %	90 %

II – Dans quels cas est-il un avantage ?

- **Transmission du patrimoine**

Le **démembrement de propriété** peut être envisagé par toute personne dans un **but de préparer sa succession en transmettant** par donation à ses héritiers la **nue-propriété de ses biens immobiliers tout en conservant l'usufruit**.

L'**usufruitier** conservera donc soit la **jouissance du bien** pour y habiter lui-même, soit la perception des loyers et revenus en cas de location, tout **en transmettant ce patrimoine selon une valeur décotée** permettant d'être sous le seuil fiscal des abattements ou de diminuer les droits à acquitter.

- **Optimisation fiscale**

Comme vu ci-dessus, le **démembrement de propriété** permet de **réduire les coûts fiscaux** consistant tant en les **droits de successions**, qu'en les **frais de ces successions**.

En effet le **patrimoine transmis en nue-propriété** se trouvera en dehors de **patrimoine du défunt-usufruitier** lors de son décès.

Le **démembrement de propriété** peut également avoir une **incidence sur l'Impôt sur la Fortune Immobilière (I.F.I.)** puisqu'en cas de **donation**, la valeur du **bien restera déclarable** par l'**usufruitier** seulement.

- **Protection du conjoint survivant**

Le **démembrement de propriété** créé par l'**intermédiaire d'un achat, d'une donation entre vifs, d'une donation entre époux ou d'un testament** permet au **conjoint survivant** de continuer à **utiliser le bien jusqu'à son décès ou jusqu'à ce qu'il décide de le vendre**.

Les mots de Maître Miguel MERCIER sur le "Démembrement de propriété"

Le **démembrement de propriété** est une **stratégie efficace** pour **gérer et transmettre son patrimoine immobilier** tout en **bénéficiant d'avantages fiscaux**.

N'hésitez pas à demander conseil à votre notaire.