



## Propriété démembrée

-----  
Par philou

Bonjour, je me pose deux questions concernant les possibilités de donation:

1/ Je possède la NP d'un bien dont mes parents ont l'usufruit, est-il possible de la donner à mes enfants tout en conservant l'Usufruit au décès de mes parents. Quelle serait alors la valeur de cette NP lors de la donation?

2/ Mes parents peuvent-ils donner la NP d'un bien à leurs petits-enfants en conservant l'usufruit jusqu'à leur décès, et en faisant en sorte que cet Usufruit me revienne lors de leur décès. Quels seraient les valeurs de NP et Usufruit futur?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

1/ L'usufruit disparaîtra au décès de vos parents. Après vous serez plein propriétaire et pourrez à votre tour donner la NP à vos enfants. L'usufruit est calculé selon l'âge de l'usufruitier.

2/ Ils peuvent donner cette NP s'ils en sont propriétaires (ce n'est pas le même bien que le 1 ?). Non l'usufruit disparaît à LEUR décès. Il ne peut pas être transmis.

-----  
Par philou

Merci pour ces éléments de réponse toutefois:

1/ Je souhaiterais transmettre la NP en ma possession AVANT le décès de mes parents tout en ayant la possibilité de "conserver" l'usufruit à leur décès. Est-ce possible?

2/ Ce n'est pas la même chose qu'en 1/ : Mes parents ont la PP d'un bien et veulent conserver l'Usufruit jusqu'à leur décès. Est-il possible d'avoir une donation sur 2 générations qui permet :

a/ Dans un premier temps (avant leur décès): NP (aux petits-enfants) + Usufruit (parent)

b/ Dans un second temps (après leur décès): NP (aux petits-enfants) + Usufruit (enfant)

J'espère que c'est à peu près clair.

-----  
Par yapasdequoi

1/ Non.

2/ Non plus.

-----  
Par philou

Merci pour cette réponse aussi claire que concise.

Je me demande toutefois si dans ce cas la création d'une SCI permettrait tout de même d'arriver à la même finalité:

- J'apporte la NP reçu de mes parents à la SCI
- Mes enfants apportent la NP donnée par leur grands-parents

Une fois la SCI créé:

- Je leur donne la NP de mes parts de SCI
- Mes enfants me cède l'Usufruit des leurs.

Est-ce farfelu?

-----  
Par Henriri

Hello !

Le coté "farfelu" est le suivant à mon avis : si la SCI n'est constituée que de nues-propriétés comment peut-il être question d'usufruits à son propos ?

Yapasde quoi vient de vous dire deux fois qu'un usufruit disparaît avec celui qui en bénéficie... Par contre quand un usufruitier décède alors le nu-propiétaire (l'éventuelle SCI ?) devient plein-propiétaire.

Lecture pour vous Philou :  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33076]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33076 [url]

A+

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Pour le 1 c'est possible, le nu-propiétaire ayant le droit de constituer des usufruits. Bien sûr le nouvel usufruit ne prendra effet que lors de l'extinction de l'usufruit actuel.

Si je ne me trompe pas, Rambotte avait expliqué cela dans d'autres sujets.

Il est possible pour le nu-propiétaire actuel de prévoir une donation avec réserve d'usufruit à son profit, cet usufruit prenant effet au décès de l'actuel usufruitier.

On a cette jurisprudence ancienne qui le montre :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007001837]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007001837[url]

M X donne à sa fille dame Y un bien en nue-propiété. Dame Y, laissant son mari usufruitier de ses biens. Il a été jugé que dame Y, bien que seulement nue-propiétaire, avait la faculté de créer un usufruit au profit du veuf, à condition de respecter les droits de son père X. Lors de l'extinction de l'usufruit de M. X, M. Y son gendre est devenu à son tour usufruitier.

-----  
Par Isadore

Et pour le 2, c'est aussi possible, les propriétaires peuvent constituer des usufruits successifs : le premier à leur profit (viager sur leur deux têtes), le second viager sur la tête de leur enfant.

Un usufruit viager disparaît bien lors du décès de la personne sur la tête de laquelle il est constitué, mais on peut constituer plusieurs usufruits successifs. Il y a même une fiscalité adaptée :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6668-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-DG-70-40-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6668-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-DG-70-40-20120912[url]

-----  
Par Henriri

(suite)

On est d'accord : des nus-propiétaires peuvent anticiper l'octroi de futurs usufruits sur leurs nues-propriétés actuelles qui ne seront opérationnels que lorsque les usufruitiers actuels de ces nues-propriétés seront décédés.

A+

-----  
Par philou

Merci, je comprends donc que c'est possible sans recourt à une SCI.

Mais comment sont évalués dans ce cas les valeurs données (NP avec "usufruit successifs" d'un côté, et Usufruit "de rang 2" de l'autre) en fonction de l'âge des grand-parents (90 ans) et des parents (50 ans)?

-----  
Par Henriri

Hello !

Voir le lien déjà fourni pas Isadore. Mais la fiscalité du montage ne sera complète qu'au décès de l'usufruitier actuel en fonction de l'âge qu'aura l'usufruitier suivant à ce moment là...

A+

-----  
Par Isadore

Oh oui,

La SCI est ici totalement inutile et à mon avis contre-productive, on rajouterait des contraintes et des frais pour rien, à vérifier avec un notaire.

Sur le calcul de la valeur, le lien répond à votre question bien en détail, attention c'est aride. Si ça ne suffit pas je tenterai de rédiger une explication si j'ai le temps.

Il faudra consulter un notaire qui vous aidera à choisir la meilleure option, notamment sur le plan financier.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Je confirme. Il suffit de ne pas parler de nue-propriété, mais de propriété grevée d'usufruit, pour ne pas se tromper dans les raisonnements. Et de toujours préciser "usufruit sur la tête de".

Tout nu-propriétaire, qui est propriétaire, possède déjà son usufruit sur sa tête, cet usufruit sera successif à l'usufruit en exercice sur la tête d'un autre.

On peut donner sa propriété déjà grevée d'usufruit sur la tête d'un autre, en se réservant l'usufruit successif qu'on possède déjà sur sa tête.

-----  
Par philou

Merci pour toutes ces infos, effectivement un notaire est indispensable pour tout montage mais c'est toujours mieux d'avoir une idée avant.