

Le partage du prix d'un bien demembré

La coexistence d'un nu-propiétaire et d'un usufruitier sur un bien est courante. Il arrive fréquemment que le bien soit vendu avant l'extinction naturelle de l'usufruit, se pose alors la question de la répartition du prix.

En principe le prix de vente doit être réparti entre l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s) en considération de la valeur des droits de chacun.

Pour valoriser ces droits, les parties pourront utiliser le barème fiscal prévu dans le cadre des droits de succession (art. 669 du CGI) qui fixe un pourcentage applicable en considération de l'espérance de vie de l'usufruitier suivant son âge : par exemple un usufruitier ayant entre 61 et 70 ans aura droit à 40 % du prix.

Les parties pourront aussi retenir une évaluation dite économique plus précise qui prend en compte l'âge de l'usufruitier, son sexe et la rentabilité nette théorique du bien : un homme de 61 ans usufruitier d'un bien au rendement net de 4,00 % ob-



Afin d'assurer le nu-propiétaire de recouvrer son droit il est préférable d'établir une convention écrite dite de quasi-usufruit. Archives PQR.

tiendra presque 56 % du prix, une femme 63 %. Il est à noter que plusieurs formules de calcul existent.

Ce choix a des conséquences importantes en termes de répartition, de transmission et de fiscalité sur les plus-values car elle permet généralement d'augmenter la valeur de l'usufruit par rapport à celle du barème fiscal.

Par exception une alterna-

tive est prévue au Code civil. L'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent décider de reporter totalement ou partiellement le démembrement. Ce report s'effectue alors soit par le biais de l'acquisition d'un nouveau bien en démembrement soit par la mise à disposition du prix au profit du seul usufruitier. Pour des questions fiscales, il est impératif que cela soit constaté

dans un écrit enregistré au service des impôts ou par acte notarié.

Dans le premier cas, l'usufruit disposera des prérogatives et charges classiques de sa qualité sur le nouveau bien (usage ou perception des revenus, prise en charges des frais notamment de la fiscalité). Le bien nouvellement acquis pourra être de nature différente du support

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.

Agenda

- Ne manquez pas le 4ème numéro du magazine des notaires « Passez à l'acte » : Parution dimanche 27 novembre avec votre quotidien. Dossier consacré à la « transmission ». Retrouvez la rubrique VOS DROITS, « infos-conseils des notaires » sur le site www.ledauphine.com. A consulter : <http://notairecom38-26-05.notaires.fr> - www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr. Facebook - NotaireCom - www.twitter.com/notairecom

initial : un bien immobilier est acquis au moyen de la vente de droits sociaux demembrés.

Dans le second cas, l'usufruitier pourra librement accaparer l'intégralité du prix de vente et disposer de ces fonds à charge pour sa succession de restituer au nu-propiétaire la valeur globale initiale. (sécurisée ou dynamique).

Christophe MARCHAND, notaire