

# USUFRUIT ET QUASI-USUFRUIT

## L'USUFRUIT

**L'usufruit confère à son titulaire (appelé « l'usufruitier ») le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus. Le bien ne lui appartient pas et lorsqu'il décèdera, le nu-propiétaire récupèrera le bien en tout propriété.**

Il faut l'accord de l'usufruitier et du nu-propiétaire pour disposer intégralement du bien : le vendre, le donner.

Il survient habituellement dans le cadre d'une succession suite au décès du conjoint. Si le conjoint survivant choisit de conserver la totalité des biens de succession en usufruit, cela lui donne le droit de les utiliser à vie et d'en percevoir les revenus (loyers par exemple).

Je vous conseille de revoir mon article d'un précédent journal concernant les différents choix du conjoint survivant, selon le nombre d'enfants commun ou/et en présence d'enfants nés d'une première union du conjoint décédé.

Il arrive également que des personnes d'un âge avancé décident de donner la nue-propiété d'un ou plusieurs biens à leurs enfants afin de limiter les futurs droits de succession à leurs décès. Par exemple en donnant la nue-propiété d'un bien de 500 000 €, il diminue la base fiscale du bien de 50% si en tant qu'usufruitier il a 58 ans et 40% s'il a 62 ans.

L'usufruitier est tenu d'assurer le bon état d'usage et d'entretien des biens. Il doit réaliser les réparations dites d'entretien : peintures intérieures, plomberie, fenêtres, ravalement des façades, ... Les réparations d'entretien sont assez étendues et leur coût potentiellement élevé. Le paiement de la taxe foncière et de la taxe d'habitation leur incombe s'il occupe le bien. Les grosses réparations sont à la charge du nu-propiétaire (article 606 du code civil) : les gros murs et les voutes, poutres, couverture entières, murs de soutènement et de clôture.

Une autre répartition des charges entre l'usufruitier et le nu-propiétaire est possible en signant une convention ou dans l'acte qui établit l'usufruit (comme la donation ou la vente). Par exemple, le nu-propiétaire peut décider de dispenser l'usufruitier des réparations d'entretien. A l'inverse, les parents qui donnent la nue-propiété peuvent prévoir de prendre en charge de grosses réparations pour ne pas les pénaliser.

Si l'usufruitier et le nu-propiétaire décide d'un commun accord de vendre le bien, l'usufruitier recevra une compensation financière. Ils doivent donc trouver un accord sur la répartition des sommes à la vente. L'idéal est d'inscrire cette répartition dans l'acte de vente. Le plus souvent, le barème fiscal est utilisé, la valeur de l'usufruit dépend alors de l'âge de l'usufruitier au moment de la vente.

## QUASI-USUFRUIT

Le quasi-usufruit est un usufruit particulier qui porte sur un bien consommable, c'est-à-dire un bien dont on ne peut pas faire usage sans le consommer.

Par exemple, comment faire pour jouir d'une cave à vin sans boire les bouteilles ? Comment jouir d'un compte en banque sans dépenser de l'argent ?

Dans ce cas, l'usufruitier peut disposer, comme s'il était propriétaire, de biens compris dans l'usufruit.

**Mais attention : au terme de l'usufruit, l'usufruitier doit rendre l'équivalent de ce qu'il a reçu au titre de son quasi-usufruit des biens de même nature et quantité ou de biens différents mais ayant une valeur pécuniaire comparable à celle estimée au jour de la restitution.**

## QUASI-USUFRUIT LÉGAL

Lorsqu'un usufruit s'effectue sur des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, il y a automatiquement et de droit, quasi-usufruit (article 587 du code civil). Il s'agit dès lors d'un quasi-usufruit établi par la loi.

## LE QUASI-USUFRUIT VOLONTAIRE

Dans le cadre d'une optimisation patrimoniale, il est tout à fait possible d'étendre l'application d'un quasi-usufruit à des biens non consommables. Cela peut être possible pour tout bien dit « fongible », autrement dit sont concernés par cette possibilité d'extension au quasi-usufruit des biens déterminables par leur espèce ou leur quantité.

Afin de mettre en place un quasi-usufruit, un bien doit être donc consommable ou fongible. Une des deux conditions est indispensable, afin de déterminer la restitution au nu-propiétaire à la fin de la durée de démembrement.

## LE QUASI-USUFRUIT EN ASSURANCE VIE

Le démembrement est accessible également en assurance-vie, en stipulant une clause bénéficiaire démembrée. Il est ainsi possible de rendre les capitaux décès versés par la Compagnie d'Assurance à la disposition de l'usufruitier prévu.

La clause bénéficiaire ayant dans la quasi-totalité des cas un caractère viager, le nu-proprétaire détient un droit de créance à faire valoir sur la succession du quasi usufruitier (créance de restitution).

### AVANTAGES

Un usufruit classique ne permet pas de disposer du bien. Ce droit est conservé par la nue-proprétaire. Le quasi-usufruitier bénéficiera lui de ce droit de jouir et de disposer du bien, en échange d'une créance de restitution à l'encontre du nu-proprétaire. Le fait de bénéficier d'un quasi-usufruit permet donc d'utiliser librement des biens consommables et/ou fongibles là où un usufruit classique ne le permet pas.

Au-delà des avantages fiscaux et successoraux que peuvent conférer un démembrement de propriété, le quasi-usufruit étend donc les pouvoirs de l'usufruitier classique tout en protégeant le nu-proprétaire grâce à la créance de restitution détenue.

### LA NÉCESSAIRE CONVENTION

Puisque par définition le quasi-usufruitier peut disposer comme bon lui semble des biens consommables (l'argent par exemple) soumis au quasi-usufruit, à charge en fin de contrat de remettre au nu-proprétaire des biens de nature identique, en même nombre ou quantité et dans le même état que ceux qu'il a reçus, comment faire valoir et garantir les droits du nu-proprétaire puisque par nature le bien soumis au quasi-usufruit a vocation à disparaître ? Comment ménager la preuve à rapporter pour déduire la créance de restitution en passif de succession au décès du quasi-usufruitier ? Comme pour tout contrat, le recours à la conclusion d'une convention de quasi-usufruit, bien que non obligatoire, permettra d'organiser et de sécuriser les droits de chacun en déterminant son objet, ses conditions et les modalités de sa restitution en fin d'usufruit ; elle permettra également de formaliser la sincérité de l'existence de la dette au décès du quasi-usufruitier.

### UNE CONVENTION POUR RECONNAÎTRE L'EXISTENCE D'UN QUASI-USUFRUIT LÉGAL

Le quasi-usufruit s'impose le plus souvent aux parties par un événement ou une cause extérieure, indépendamment de leur volonté. L'évènement le plus fréquemment rencontré sera celui d'une succession. En effet, en vertu de la loi ou d'une disposition à cause de mort (testament), le conjoint survivant peut opter pour l'usufruit des biens dépendant de la succession. Si l'actif successoral comprend des liquidités (comptes courants, livrets d'épargne ...), celles-ci, par nature consommables, se trouvent d'office soumises à quasi-usufruit. A défaut de convention, il est fréquent que la déductibilité de cette dette soit omise au second décès ou même qu'il n'en soit pas tenu compte en cas de prédécès du nu-proprétaire (cette créance revenant de droit à ses héritiers). En effet, plus le quasi-usufruit est ancien, plus sa preuve va être délicate à rapporter.

#### **Une convention pour constituer un quasi-usufruit**

Le quasi-usufruit peut également résulter de la volonté des parties d'y soumettre des biens fongibles (des billets de banque par exemple) mais non consommables par nature. Il peut en être ainsi d'un véhicule, de meubles meublants, d'un portefeuille de valeurs mobilières, du prix de vente d'un bien démembré remis en entier à l'usufruitier, ou du capital démembré d'une assurance-vie.

#### **Les modalités de la convention**

La convention de quasi-usufruit signée entre l'usufruitier et le nu-proprétaire fixe les droits et obligations des deux parties pendant toute la durée du démembrement. Le contrat peut être établi en la forme authentique ou sous seing privé enregistré, le but étant de lui conférer date certaine. Les stipulations seront fonction des circonstances et notamment de l'âge et des ressources de l'usufruitier mais aussi de la composition de la succession.

#### **Les points les plus importants à consigner devront porter sur :**

##### **- La valeur de la créance de restitution**

Les sommes ou valeurs soumises au quasi-usufruit devront être précisément désignées et évaluées. Par exemple : Au décès de Monsieur, les fonds dépendant de sa succession s'élèvent à 50 000 euros. L'épouse survivante, usufruitière de ces liquidités, est âgée de 78 ans. Son usufruit est évalué fiscalement à 30% mais elle conserve les 100%. Si ces fonds étaient partagés, l'usufruit représenterait 15 000 euros et la nue-proprété représenterait 35 000 euros. La convention devra constater que la créance de restitution équivaut à 50 000 euros.

Le survivant supporte la charge des frais et droits de succession, la pratique consiste à les déduire de la créance de quasi-usufruit pour éviter toute remise en cause par l'Administration fiscale. Afin de contrer le principe du nominalisme monétaire mais en respectant les dispositions du Code monétaire et financier, les parties pourront convenir d'indexer la créance sur un indice en lien avec l'objet de la convention.

### – *La date d'exigibilité de la créance de quasi-usufruit*

Par principe, la date d'exigibilité coïncide avec le décès du quasi-usufruitier mais les parties pourront en décider autrement et convenir d'un usufruit temporaire. Un délai de paiement pourra être octroyé aux héritiers du quasi-usufruitier, en pratique dans les six mois de l'extinction.

### – *Les modalités de restitution lors du décès de l'usufruitier*

Le nu-propiétaire étant rétabli dans sa propriété par prélèvement de la créance de restitution sur la succession du quasi-usufruitier avant toute liquidation ou exécution de disposition à cause de mort, il ne faut pas négliger la question de la solvabilité de cette succession, notamment lorsque le nu-propiétaire issu d'un premier mariage n'est pas héritier de cette succession. Les parties pourront donc décider de prévoir des garanties protectrices du nu-propiétaire ou au contraire dispenser le quasi-usufruitier d'en fournir. Parmi les garanties existantes, il pourra être stipulé de fournir une caution garantissant le règlement à terme de la créance de restitution (articles 601 et suivants du Code civil) ou de faire dresser un inventaire des biens sujets à l'usufruit.

### – *Pouvoir de l'usufruitier*

Le quasi-usufruitier pourra librement disposer de l'intégralité, qu'il s'agisse de liquidités, de valeurs mobilières ou autres biens. Les parties pourront décider de laisser le quasi-usufruitier choisir les placements financiers, les établissements bancaires ou décider des arbitrages mais pourront également le contraindre de faire emploi des sommes perçues. Le nu-propiétaire pourra également lui interdire de nantir les valeurs mobilières ou lui demander de justifier annuellement, ou sur simple demande, des emplois ou emplois qu'il serait amené à réaliser ou de lui fournir toutes les indications sur la composition de l'étendue de son patrimoine.

## **INTÉRÊT FISCAL DE LA CONVENTION DE QUASI-USUFRUIT**

L'avantage de la convention de quasi-usufruit est également fiscal. En effet, la convention de quasi-usufruit dûment enregistrée auprès du Centre des Impôts du domicile du défunt constituera un moyen de preuve de la créance du nu-propiétaire. Que ce quasi-usufruit soit légal ou conventionnel, la convention permettra d'assurer la déductibilité de la créance de restitution et la porter au passif de la succession de l'usufruitier, conformément aux articles 773-2-1 et 751 du Code général des impôts. La convention évitera ainsi une double imposition au titre des droits de succession au décès de l'usufruitier. Pour revenir sur l'exemple ci-dessus : au décès de Madame quasi-usufruitière, il reste 30 000 euros de liquidités sur les 50 000 euros visés par la convention. Si sa succession se compose d'un bien immobilier évalué à 30 000 euros, la succession sera taxable à hauteur de  $300\,000\text{ euros} + 30\,000\text{ euros} - 50\,000\text{ euros} = 280\,000\text{ euros}$ .

Le quasi-usufruit d'un portefeuille de valeurs mobilières ne pourra pas faire l'objet d'une déduction au second décès en l'absence de convention. Une convention de quasi-usufruit peut être établie par un notaire.

## **LE QUASI-USUFRUIT EN ASSURANCE VIE**

Je vous conseille de prévoir dans la clause bénéficiaire démembrée, par exemple ceci :

Par dérogation aux articles 601 et 602 du Code civil, l'usufruitier ne sera pas tenu de donner caution ni de placer les sommes. En conséquence, il décidera seul de l'affectation des fonds reçus. Il restera redevable, vis-à-vis du/des nu(s)-propriétaire(s) d'une somme égale à celle reçue de la compagnie d'assurance, cette dette ne devenant exigible qu'à son décès. La créance de restitution dont est débiteur le bénéficiaire en usufruit est notamment réduite du montant des prélèvements acquittés par la compagnie, quel que soit le redevable.

Le ou les nu(s)-propriétaire(s) ne pouvant pas demander l'application des articles 601 et 602 du Code civil. La récupération de leur créance sur la succession de l'usufruitier est susceptible d'être mise en échec partiellement ou totalement en cas d'insuffisance d'actif successoral. L'usufruitier et le ou les nu(s)-propriétaire(s) devront constater dans un acte notarié, lors de la perception des capitaux par l'usufruitier la nature des droits qui leur reviennent.

Cet acte portera mémoire de la dette de l'usufruitier et de la créance de restitution du ou des nu(s)-propriétaire(s) de manière à satisfaire aux dispositions de l'article 773-2° du Code général des impôts.

En cas de prédécès de mon conjoint ou de renonciation au bénéfice du contrat de sa part, le capital décès sera versé en pleine propriété à mes enfants nés ou à naître, par parts égales entre eux, vivants ou représentés par suite du prédécès au de renonciation au bénéfice du contrat, à défaut à mes héritiers selon dévolution successorale.