

Nu-propritaire: quels droits, quelles obligations?

Notre Temps, Par Catherine Janat, avec Maître Stéphane Adler, notaire à Paris le 12 juillet 2016

Lors d'une donation ou d'une succession, un bien peut être partagé entre un usufruitier et un nu-propritaire. En pratique, quelle est la marge de manoeuvre de ce dernier ?

• Que veut dire être nu-propritaire?

Un nu-propritaire possède **des droits sur un bien sans avoir celui de s'en servir aujourd'hui**, mais avec l'assurance d'en devenir un jour propriétaire à part entière.

- **De fait, la propriété d'un bien s'assortit de trois prérogatives.** Un propriétaire (de logement, par exemple) peut l'utiliser (y habiter), en tirer des revenus (en le donnant en location) et en disposer librement : c'est-à-dire le vendre, ou le donner ou l'hypothéquer (pour garantir un prêt, par exemple).

- Ces trois prérogatives peuvent être réparties entre différentes personnes par le biais d'une opération juridique appelée "**démembrement de propriété**". Le droit de se servir du bien et d'en tirer des revenus forme l'usufruit. Le nu-propritaire, lui, est un propriétaire dans le futur : il le sera vraiment lorsque cessera l'usufruit.

• Y a-t-il des avantages à cette situation ?

L'avantage essentiel est d'avoir la certitude de devenir propriétaire du bien concerné.

- **Et cela à moindre coût fiscal.** Recevoir seulement la nue-proprété d'une maison, par exemple, réduit très sensiblement les droits à régler au fisc, puisque ceux-ci ne s'appliquent plus sur la totalité de la valeur du bien.

Par exemple: Si un parent donne une maison de 180 000 € à un enfant, celui-ci doit des droits de donation sur 80 000 € (après l'abattement de 100 000 € auquel il a droit s'il n'a reçu aucune donation depuis 15 ans). Si la donation porte sur la seule nue-proprété, les droits sont calculés sur une fraction de la valeur du bien : 60 %, par exemple, si le parent donateur a entre 61 et 70 ans au moment de l'opération. Soit, dans notre exemple, sur 108 000 €. Après l'abattement de 100 000 €, les droits seront dus sur 8 000€.

Le raisonnement est le même au décès d'un des parents : le survivant peut recevoir, par exemple, l'usufruit des biens de la succession du défunt et les enfants, la nue-proprété. Les éventuels droits de succession porteront sur la seule valeur de la nue-proprété.

• Quelles sont les obligations d'un nu-propritaire ?

En principe, selon le code civil et le code général des impôts, le nu-propritaire est seulement tenu d'assumer le coût financier des grosses réparations nécessaires à la

conservation de la structure de l'immeuble. C'est-à-dire "des réparations 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" (art. 606 du code civil).

C'est l'usufruitier qui se charge de l'entretien du bien et de la taxe foncière. La taxe d'habitation est réglée par celui qui occupe le logement (le locataire par exemple) ou l'usufruitier.

- **En pratique**, lorsque des parents donnent la nue-propriété d'un bien à leurs enfants, l'acte de donation prévoit le plus souvent une clause selon laquelle les parents usufruitiers assument la totalité des frais (travaux, impôts...) occasionnés par le bien.

- **Lorsque la nue-propriété est héritée**, usufruitier et nu-proprétaire peuvent conclure une convention précisant la répartition des charges. Le défunt peut aussi avoir organisé celle-ci par testament. En l'absence de convention ou de dispositions testamentaires particulières, les règles du code civil s'appliqueront.

• **Le nu-proprétaire peut-il vendre le bien ?**

Le bien lui-même, non, sauf si nu-proprétaire et usufruitier sont d'accord pour vendre. Ils doivent aussi s'entendre sur le sort du prix : se le partagent-ils, et comment ?

- Le droit de nue-propriété, oui. Il est possible de vendre son droit à son frère ou à sa soeur, par exemple.