

**DROIT NOTARIAL**



# La vente de la nue-propriété d'un bien préalablement démembré

**Monétiser une donation ou une succession**

Préface du Doyen Aulagnier

Henri LEYRAT

Igal NATAN

 **RENÉE COSTES**  
viager & nue-propriété

 ellipses



---

# TABLE DES MATIÈRES

---

Avant-propos.....	5
Préface.....	7
Liste des abréviations.....	9
Introduction.....	11

## SECTION I

### LES ORIGINES DU DÉMEMBREMENT PRÉALABLE À LA VENTE DE LA PROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE GREVÉ D'UN USUFRUIT OU D'UN DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

<b>Chapitre 1. L'hypothèse d'un usufruit préexistant à la vente .....</b>	<b>21</b>
A – L'usufruit constitué à la suite d'un décès antérieur à la vente .....	22
1 – L'usufruit naissant à l'occasion du décès d'un époux....	22
2 – L'usufruit naissant à l'occasion d'un legs au partenaire de Pacs ou au concubin .....	24
3 – L'usufruit naissant à l'occasion du dénouement d'un contrat d'assurance-vie .....	25
B – L'usufruit constitué ou retenu par une convention antérieure à la vente.....	26
1 – L'usufruit retenu .....	27
2 – L'usufruit constitué .....	27
3 – L'acquisition en démembrement de propriété.....	28

C – L’hypothèse d’un usufruit successif préexistant à la vente .....	29
1 – L’usufruit successif constitué par une donation.....	29
2 – L’usufruit successif constitué par une vente .....	31
3 – L’usufruit successif constitué par l’effet d’un décès ...	32

**Chapitre 2. L’hypothèse d’un droit d’usage  
et d’habitation préexistant à la vente ..... 33**

A – Le droit viager au logement du conjoint survivant constitué à la suite d’un décès antérieur à la vente....	34
B – Les autres cas d’ouverture d’un droit d’usage et d’habitation antérieurs à la vente.....	35

**SECTION II  
LA VENTE DE LA PROPRIÉTÉ D’UN BIEN GREVÉ  
D’UN USUFRUIT OU D’UN DROIT D’USAGE  
ET D’HABITATION PRÉEXISTANT**

**Chapitre 1. Les spécificités civiles de la vente  
de la propriété d’un bien grevé  
d’un usufruit ou d’un droit d’usage  
et d’habitation préexistant..... 39**

A – Une liberté relative pour le propriétaire de céder son droit .....	40
1 – Le principe d’une cession libre de la nue-propriété ou de la propriété grevée du droit d’usage .....	40
2 – Les limites à la liberté de céder la nue-propriété ou la propriété grevée du droit d’usage.....	41

B – Les rapports entre l’usufruitier ou le titulaire du droit d’usage et d’habitation et l’acquéreur .....	47
1 – Le principe d’une vente sans influence sur les droits de l’usufruitier ou du titulaire du droit d’usage et d’habitation .....	47
2 – La nécessité d’une convention régissant les rapports entre l’usufruitier ou le titulaire du droit d’usage et l’acquéreur .....	48
C – Une évaluation économique du prix de vente .....	50
<b>Chapitre 2. Les spécificités fiscales de la vente de la propriété d’un bien grevé d’un usufruit ou d’un droit d’usage et d’habitation préexistant.....</b>	<b>53</b>
A – En matière d’impôt sur les plus-values immobilières .....	54
1 – Le cas du démembrement de propriété préexistant par suite d’une succession.....	54
2 – Le cas du démembrement de propriété préexistant par suite d’une donation .....	55
3 – Le cas du démembrement préexistant par suite d’une vente avec réserve d’usufruit ou de droit d’usage et d’habitation ou d’une acquisition d’un tiers .....	56
B – En matière de droits d’enregistrement .....	57
1 – Le cas de la vente de la nue-propriété de l’immeuble .....	57
2 – Le cas de la vente de la propriété de l’immeuble grevé du droit d’usage et d’habitation .....	58
C – En matière d’impôt sur la fortune immobilière .....	58

**SECTION III**  
**LES SUITES DE LA VENTE DE LA PROPRIÉTÉ**  
**D'UN BIEN GREVÉ D'UN USUFRUIT**  
**OU D'UN DROIT D'USAGE ET D'HABITATION**  
**PRÉEXISTANT**

<b>Chapitre 1. Le décès de l'usufruitier ou du titulaire du droit d'usage et d'habitation .....</b>	<b>65</b>
A – Le principe de l'extinction de l'usufruit ou du droit d'usage et d'habitation .....	65
1 – En droit civil.....	66
2 – En droit fiscal.....	67
B – L'ouverture de l'usufruit successif.....	68
<b>Chapitre 2. La cession de son droit par l'usufruitier au profit de l'acquéreur .....</b>	<b>73</b>
A – Une consolidation non extinctive.....	74
B – Les conséquences fiscales de cette opération .....	76
1 – En matière d'impôt sur les plus-values immobilières .....	76
2 – En matière de droits d'enregistrement .....	78
Postface .....	79