



L'usufruitier d'un immeuble peut se réserver le droit de le vendre

Publié le 25 décembre 2023

Un usufruitier peut se réserver le droit de vendre le bien dont il a donné la nue-propriété, aux conditions qu'il aura lui-même négociées. Explications.

La donation avec réserve d'usufruit est une technique de planification successorale très prisée, car elle garantit souplesse et sécurité au donateur.

En sa qualité d'usufruitier, le donateur peut notamment **continuer à gérer le bien donné** et à **profiter de ses fruits** (loyers, intérêts d'un compte titres, par exemple).

Ce que l'on sait moins, c'est que **depuis la réforme du droit des biens**, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021, l'usufruitier peut aussi se réserver, sous certaines conditions, **le droit de pouvoir vendre le bien dont il a donné la nue-propriété** et ce, **sous sa seule signature** et aux **conditions qu'il aura lui-même négociées**.

Les conditions à remplir

Comment cela s'organise-t-il ? Quelles sont les dispositions à prévoir ? Quel est l'intérêt de ce type d'opération ?

Conformément au droit de disposition fonctionnel organisé à l'article 3.148 du Code civil, **l'usufruitier peut désormais disposer du bien grevé d'usufruit hors de ses prérogatives habituelles, dans certains cas**. Notamment :

- Si l'usufruit **concerne des biens consommables** (aliments, argent) ;
- Si cet **usage est conforme à la destination réelle ou conventionnelle du bien**.

« La donation peut prévoir que le bien donné est conventionnellement considéré comme un bien d'investissement destiné à être vendu. »

Grégory Homans

Avocat (Dekeyser & Associés)

Qu'est-ce que cela signifie ?

Grégory Homans, associé-gérant du cabinet d'avocats Dekeyser & Associés nous l'explique, exemple à l'appui.

"Sophie est propriétaire d'un immeuble d'investissement dont elle attend un rendement. Elle n'exclut pas de le vendre, ultérieurement, pour acheter autre chose. Si telle est sa stratégie et que, dans le cadre de sa planification patrimoniale, elle souhaite faire donation de la nue-propriété de ce bien, il est recommandé de **prévoir dans la donation que 'le bien donné est conventionnellement considéré comme un bien d'investissement destiné à être vendu'**. Cette précaution permettra à Sophie, le jour venu, de vendre sous sa seule signature l'immeuble dont elle n'est pourtant plus entière propriétaire".

La destination conventionnelle du bien peut également trouver une application lors de la **donation de parts de société**.



« Si la vente porte sur un immeuble, le notaire pourrait hésiter à réaliser l'opération sans l'intervention du nu-proprétaire. De son côté, l'administration fiscale pourrait poser des difficultés dans le cadre de la transcription immobilière ».

Grégory Homans

Avocat (Dekeyser & Associés)

"Imaginons que des associés d'une société ont prévu, dans le cadre d'un pacte d'actionnaires, un horizon de liquidité à partir duquel ils s'engagent à vendre la société. L'associé qui, dans le cadre de son organisation patrimoniale, viendrait à donner la nue-proprété de sa participation dans la société à ses enfants veillera à préciser dans l'acte de donation que la société est destinée à être vendue, afin de pouvoir honorer son engagement sans dépendre de la volonté de ses enfants devenus nus-proprétaires", précise Me Homans.

Cette faculté pour l'usufruitier de pouvoir vendre seul un bien démembré peut toutefois soulever des difficultés pratiques.

"Si la vente porte sur un immeuble, le notaire pourrait hésiter à réaliser l'opération sans l'intervention du nu-proprétaire. De son côté, l'administration fiscale pourrait poser des difficultés dans le cadre de la transcription immobilière", prévient l'avocat spécialisé en planification.

Quid si la personne gratifiée est mineure ?

"Le fait que l'usufruitier puisse vendre l'immeuble sous sa seule signature, si cela s'inscrit dans la destination du bien donné, **permet en théorie d'éviter de devoir solliciter l'accord du juge de paix** sur cette vente", précise Grégory Homans.

« Si l'usufruitier a disposé à son profit du prix de vente obtenu, à son décès, le nu-proprétaire dispose d'une créance de restitution. »

Grégory Homans

Avocat (Dekeyser & Associés)

Et en cas de décès de l'usufruitier ?

Si l'usufruitier vend le bien, qu'il dépense tout ou partie du produit de la vente, mais qu'il décède par la suite, le nu-proprétaire ne se retrouvera pas forcément sans rien. Il dispose en effet d'une **créance de restitution** sur la succession.

"Cette créance est, moyennant certaines conditions, déductible de la base de calcul des droits de succession, ce qui offre des opportunités intéressantes dans le cadre d'une planification patrimoniale globale".

Conclusion

Cette faculté de pouvoir continuer à disposer, dans certaines conditions, d'un bien grevé d'usufruit **garantit une sécurité maximale au candidat donateur**.

Même si, in fine, une personne qui a conservé le droit de vendre un bien dont elle a fait donation fait rarement usage de cette faculté, "cette sécurité favorise généralement la réalisation effective de la donation", conclut l'avocat.