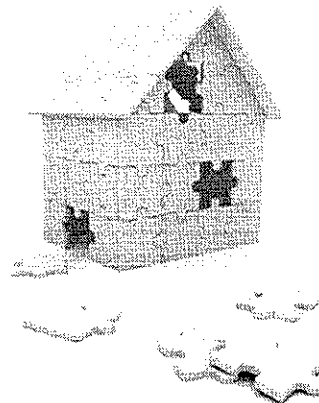


Démembrement de propriété, usufruit et nue-propriété

La propriété d'un bien immobilier peut être démembrée entre l'usufruit d'une part et la nue-propriété d'autre part. Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

1. [Définition](#)
2. [Notre vidéo](#)
3. [Droits réels](#)
4. A lire aussi: [Démembrement de propriété](#)



Définition

Il y a démembrement de propriété quand la propriété d'un bien est divisée entre d'une part un usufruitier, qui possède le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les éventuels revenus, et d'autre part un nu-propriétaire.

Le démembrement de propriété est fréquent en matière de donation ou succession. Il arrive souvent qu'on donne ou qu'on lègue l'usufruit de ses biens à son conjoint, les enfants recueillant par ailleurs la nue-propriété. En d'autres termes, le conjoint usufruitier peut utiliser tous les biens et en percevoir les revenus, par exemple habiter ou donner en location le logement familial. A sa mort, les enfants recueillent l'usufruit et deviennent alors propriétaires pleins et entiers des biens, sans droits supplémentaires à payer. Il y a remembrement de la propriété.

Notre vidéo

Les conseils d'Eric Roig, directeur-fondateur de [droit-finances.net](#)

Droits réels

Le droit de nue-propriété et le droit d'usufruit sont des droits "réels", c'est-à-dire qu'ils peuvent être cédés ou vendus en tant que tels.

Pour les biens immobiliers, les pratiques et les règles sont assez encadrées et précisées par la loi, le nu-propriétaire d'un logement devant, par exemple, payer les grosses réparations.

Le démembrement de propriété est moins fréquent pour les biens meubles (portefeuille de valeurs mobilières, contrat d'assurance-vie, etc.) et les règles, notamment fiscales, sont plus complexes.

Précisons enfin que l'usufruit n'est pas forcément viager, c'est-à-dire jusqu'au décès de l'usufruitier. Il peut être aussi temporaire, pour une période donnée. Le nu-propriétaire récupère alors la pleine et entière propriété au terme du délai fixé.

Isoler vos combles pour 1€ :
11 millions de français
éligibles. Et vous ? Faites le
test
France Artisans

Vivez une expérience inédite
avec les essais lunaires
KADJAR Quest
Renault KADJAR Quest

Comprenez en 2 min les
avantages de la loi Pinel :
économisez jusqu'à 6 000€
d'impôts/an
Loi Pinel 2017