

La vente d'un bien grevé d'usufruit dans une succession



La vente d'un bien grevé d'usufruit dans une succession nécessite une analyse juridique et fiscale approfondie. Elle repose sur des notions complexes comme le démembrement de propriété, la licitation et le quasi-usufruit. Chaque situation doit être examinée au regard des dispositions légales en vigueur, notamment celles du Code civil (articles 621, 669, 815-5 et suivants) et du Code général des impôts. Une concertation entre les parties concernées (usufruitier, nu-propiétaire, héritiers) est primordiale pour aboutir à une solution équitable et juridiquement sécurisée.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs de succession,
nos avocats sont disposés à vous aider.
Téléphonez-nous au : 01 43 37 75 63 ou remplissez le
formulaire en cliquant sur le lien

I. Le Démembrement de Propriété et la Succession

Le démembrement de propriété est une situation juridique dans laquelle la pleine propriété d'un bien est divisée entre deux droits distincts :

L'usufruit, qui confère à l'usufruitier le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les fruits (revenus, loyers, etc.), sans en altérer la substance.

L'usufruit fait partie du patrimoine de l'usufruitier : il peut être vendu ou donné, et ce, indépendamment de la nue-propriété (C. civ. art. 595) (1).

Cette indépendance a plusieurs conséquences :

- Il n'y a pas d'indivision entre le nu-propiétaire et l'usufruitier. Ni l'usufruitier ni le nu-propiétaire ne peut donc exiger le partage du bien démembré. Il peut en revanche exister une indivision entre plusieurs usufruitiers ou entre plusieurs nus-propiétaires qui exercent des droits concurrents sur le(s) même(s) bien(s) ;
- Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propiétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier (C. civ. art. 815-5, al. 2) (2). Il en va ainsi même si l'usufruitier n'occupe pas le bien (Cass. 1^e civ. 17-1-2006 n° 04-13.789 (3) ;

- **La vente du bien grevé d'usufruit** sans l'accord de l'usufruitier ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé (C. civ. art. 621, al. 2 (4) ;
- En cas de vente conjointe de **l'usufruit** et de la nue-propriété, le prix est partagé entre l'usufruitier et le nu-propriétaire au prorata de la valeur de leurs droits respectifs, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix (C. civ. art. 621, al. 1 (4)

La nue-propriété, qui permet au nu-propriétaire de disposer du bien, mais sans en avoir l'usage tant que l'usufruit existe.

En matière successorale, le partage des biens entre le conjoint survivant et les héritiers réservataires (enfants, notamment) peut souvent conduire à une répartition des droits entre usufruit et nue-propriété. Concrètement, cela signifie que le conjoint survivant a le droit d'utiliser les biens (par exemple, habiter un logement ou percevoir des loyers) sans en être pleinement propriétaire, tandis que les enfants héritent de la nue-propriété, c'est-à-dire la propriété du bien sans pouvoir l'utiliser ou en percevoir les revenus.

II. Principes Juridiques Applicables à la Vente d'un Bien Démembré

A. Interdiction de la Vente Forcée sans Consentement

Le Code civil interdit **la vente** de la pleine propriété **d'un bien grevé d'usufruit** sans l'accord de l'usufruitier. Cette règle protège le droit de jouissance de l'usufruitier et

s'applique même si ce dernier n'occupe pas le bien.

Cela signifie qu'aucun partage ou licitation ne peut être imposé à l'usufruitier si celui-ci s'y oppose, sauf exceptions très spécifiques, telles que l'existence d'une indivision entre usufruitiers ou nus-proprétaires.

Lorsque l'unanimité des coïndivisaires est requise, il est possible de suppléer l'absence ou le refus de consentement des indivisaires dans les conditions suivantes :

- Si l'un des indivisaires se trouve hors d'état de manifester sa volonté, un autre peut se faire habiliter par justice à le représenter soit d'une manière générale, soit seulement pour certains actes particuliers ; le juge fixe les conditions et l'étendue de la représentation qu'il autorise (civ. art. 815-4, al. 1 (5)).
- En cas de refus par un indivisaire de donner son consentement, un coïndivisaire peut demander en justice l'autorisation de passer seul cet acte (815-5, al. 1 (6)).

La juridiction compétente pour accorder l'autorisation, à défaut de désignation par la loi, est déterminée selon le droit commun (Cass. 1^e civ. 15-2-2012 n° 10-21.457 (7)).

L'autorisation d'agir ne peut pas résulter d'une ordonnance sur requête (Cass. 3^e civ. 28-11-2012 n° 11-19.585 (8))

Le juge saisi n'est pas tenu d'accorder l'autorisation sollicitée ; il dispose à cet égard d'un pouvoir souverain d'appréciation (Cass. civ. 10-5-1983 : Bull. civ. III p. 89).

L'indivisaire ne peut pas être autorisé à passer un acte qu'il a déjà accompli antérieurement au mépris de la loi (TGI Dieppe 14-2-1979 : D. 1980.IR.361 obs. Breton ; voir aussi Cass. civ.

14-2-1984).

L'autorisation ne peut être accordée que si le refus « met en péril l'intérêt commun » des indivisaires (C. civ. art. 815-5, al. 1). (6)

Il a été jugé que l'intérêt commun n'était pas mis en péril par les refus opposés aux actes suivants :

- Promesse de vente d'un terrain non constructible sous la condition suspensive d'une modification du plan d'occupation des sols qui aurait pour effet de classer le terrain en zone constructible, dès lors que cette promesse ne profitait qu'au bénéficiaire et que le fait de ne pas la conclure conservait au profit des indivisaires la possibilité de profiter pleinement de l'éventuelle valorisation ultérieure de leur terrain, pour le cas où le plan d'occupation des sols serait modifié (CA Paris 25-1-1983 : GP 1983.190) ;
- Résolution de la vente d'un domaine agricole pour défaut de paiement du prix à l'échéance convenue, car elle aurait eu pour effet de contraindre les indivisaires à effectuer des remboursements importants qui pourraient s'avérer contraires à l'intérêt de l'indivision (Cass. civ. 10-5-1983 : Bull. civ. III p. 89).

Mais l'intérêt commun est mis en péril par le refus :

- D'un indivisaire de consentir à la vente du bien indivis pour permettre le paiement de la dette personnelle d'un autre indivisaire, dès lors que cette vente procure un prix supérieur à celui qui serait obtenu à la suite de la licitation (vente aux enchères sur saisie immobilière) de ce bien demandé par la banque créancière de l'indivisaire poursuivi (1^{er} civ. 6-11-1990 n° 89-13.220 (9) ;
- D'un cohéritier de consentir à l'aliénation des biens indivis dont le produit devait permettre le paiement des

droits de succession, chacun étant tenu solidairement du paiement de ces droits (Cass. civ. 14-2-1984) ;

- D'un héritier de vendre des parts d'une SARL, laquelle se trouve acculée à réduire sa production, à licencier une partie du personnel et à perdre une partie de sa valeur avec sa clientèle (CA Lyon 23-5-1990 : GP 1991.125).

Lorsque le bien indivis est l'objet d'un usufruit, le juge ne peut pas, à la demande du nu-propiétaire, autoriser la vente de la pleine propriété contre la volonté de l'usufruitier (C. civ. art. 815-5, al. 2 ; Cass. 1^e civ. 13-6-2019 n° 18-17.347), peu important que l'usufruitier n'occupe pas l'immeuble grevé (Cass. 1^e civ. 17-1-2006).

Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve absent ou hors d'état de manifester sa volonté, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis (voir C. civ. art. 815-5-1 ; Cass. 1^e civ. 15-1-2014 n° 12-28.378 (10) : RJDA 5/14 n° 488 ; Cass. 1^e civ. 20-11-2019 n° 18-23.762 (11))

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement fait défaut (C. civ. art. 815-5, al. 3 (6)).

B. Vente Conjointe par Usufruitier et Nu-Propriétaire

Lorsque l'usufruitier et le nu-propiétaire s'entendent, ils peuvent procéder à une vente conjointe de leurs droits respectifs. Cette vente transfère la pleine propriété à l'acquéreur. Le prix de vente est alors réparti entre les parties en fonction de la valeur respective de leurs droits.

La répartition est effectuée selon les tables de valorisation définies à l'article 669 du Code général des impôts (CGI), qui tiennent compte de l'âge de l'usufruitier.

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix, ou encore sur le bien acquis en remploi du prix de vente (C. civ. art. 621, al. 1(4)).

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé (C. civ. art. 621, al. 2 (4))

Les parties peuvent aussi convenir de reporter l'usufruit sur le prix de vente, ce qui crée un quasi-usufruit. Dans ce cas, l'usufruitier pourra disposer librement du produit de la vente tout en restant redevable envers le nu-propriétaire à l'extinction de l'usufruit.

C. La Licitatation

La licitation peut constituer une solution en cas de blocage dans une succession, notamment lorsqu'un désaccord survient entre les héritiers. Toutefois, elle ne peut être imposée à l'usufruitier que si certaines conditions précises sont réunies, en particulier en cas d'indivision.

Lorsque l'indivision porte sur l'usufruit, chaque indivisaire peut demander son partage. Cela peut se faire par cantonnement, c'est-à-dire par l'attribution à chacun d'un bien distinct sur lequel s'exercera son droit d'usufruit. Si ce partage n'est pas possible, la licitation de l'usufruit, c'est-à-dire sa vente à un tiers, peut être envisagée.

En l'absence de possibilité de partage en nature ou de licitation isolée de l'usufruit dans des conditions

satisfaisantes, les usufruitiers ont la faculté de solliciter la licitation de la pleine propriété du bien indivis, conformément à l'article 817 du Code civil (13). Dans ce cas, les nus-propriétaires peuvent être contraints à la vente du bien à la demande d'un indivisaire titulaire de l'usufruit.

D. Conséquences Fiscales de la Vente

Chaque partie, usufruitier et nu-propriétaire, est imposable séparément sur la plus-value qu'elle réalise lors de la vente. La plus-value est calculée en fonction de la valeur initiale de leurs droits respectifs et du prix de vente obtenu.

Les cessions de droits successifs (usufruit ou nue-propriété) par les héritiers sont soumises à des droits d'enregistrement au taux de 2,50 % conformément à l'article 750 du Code général des impôts.

E. Cas Particuliers et Exceptions

Lorsqu'il existe une indivision entre plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires, ces derniers peuvent demander le partage par voie de cantonnement ou de licitation. Le juge peut autoriser la vente de la pleine propriété si cela est justifié par l'intérêt des parties et si aucune autre solution n'est possible.

Fiscalement, usufruitier et nu-propriétaire possédant chacun un droit privatif, l'acte par lequel l'usufruitier abandonne au nu-propriétaire tout ou partie de son usufruit et reçoit en contrepartie une part de pleine propriété constitue un échange et non un partage (BOI-ENR-PTG-10-10 n° 120(14)). Mais cette règle comporte de nombreuses exceptions.

Ainsi, les cessions de droits successifs ou les licitations en usufruit ou en nue-propriété au profit d'héritiers, de légataires ou de donataires nus-propriétaires ou usufruitiers des mêmes biens sont soumises à la taxe de publicité foncière

ou au droit d'enregistrement au taux de 2,50 % (CGI art. 750, II).

De même, en vertu de l'article 917 du Code civil, l'abandon de la propriété de la quotité disponible en échange d'un legs en usufruit excédant la quotité disponible ne constitue pas une mutation de sorte que seul l'impôt de partage est dû.

SOURCES :

1. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429395
2. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219
3. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007050354>
4. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429647
5. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432388
6. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039367468
7. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025379542>
8. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026709465>
9. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007024988>
10. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028482802>
11. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039437788>
12. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433731
13. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432530

14. <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/817-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-10-20200630>
15. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000024435942