



CONVENTION RELATIVE AU SORT DU PRIX DE VENTE D'UN IMMEUBLE DEMEMBRE

Nous proposons ici un modèle pouvant servir de base à la préparation d'une convention relative au sort du prix de vente, entre usufruitier et nu-propriétaire, dans le cadre de la vente d'un immeuble détenu en démembrement de propriété.

L'AN

LE

A ***** , au siège de l'office notarial, ci-après nommé,

Maître ***** , notaire soussigné ***** ,

A reçu le présent acte :

ENTRE :

Ci-après dénommé(s) « L'USUFRUITIER »
D'UNE PART

ET :

Ci-après dénommé(s) « LE NU-PROPRIETAIRE »,
D'AUTRE PART

(NB : une convention pourra être prévue pour chaque « couple » usufruitier/nu-propriétaire)

ELEMENTS PREALABLES

Le mot « **USUFRUITIER** » sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.

Les mots « **NU-PROPRIETAIRE** » désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES ET DOCUMENTS

RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Préalablement à la régularisation de la présente convention, L'USUFRUITIER et le NU-PROPRIETAIRE déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes ;
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- extrait d'acte de naissance et de mariage
- pièce d'identité

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

- PREMIERE PARTIE -

MOTIVATIONS DES PARTIES

I° / Exposé de la situation actuelle

Les parties aux présentes déclarent qu'ils sont détenteurs, respectivement de l'usufruit et de la nue-propiété, des biens immobiliers dont la désignation suit :

A° / Désignation

B° / Origine de propriété et modalités du démembrement de propriété

(Il conviendra de relater ici l'origine de la détention de l'usufruit – donation, succession, etc- et sa nature (usufruit temporaire, réversion d'usufruit, etc), afin d'en tenir compte pour la rédaction de la convention)

II° / Données complémentaires

Pour les besoins des présentes, il est ci-après rappelé :

A° / Age de l'usufruitier

Monsieur et Madame, usufruitiers, ont respectivement ... ans et ... ans.

B° / Rentabilité estimée des biens immobiliers

Les parties aux présentes déclarent que les biens sont loués à M... aux termes d'un bail en date du *****, pour une durée de 3 ans ayant commencé à courir le ..., moyennant le versement d'un loyer mensuel, hors charges, de ... euros.
(si le bien immobilier n'est pas loué, il convient alors d'estimer sa valeur locative en annexant le rapport d'un expert immobilier)

III° / Projet de vente de l'immeuble

Les parties aux présentes déclarent vouloir, unanimement, vendre les biens immobiliers sus désignés.
Lesdits biens immobiliers, en suite de rapports d'expertises (ou avis de valeur...) demeurés ci-annexés, sont évalués à la somme de *****,

IV° / Projet de vente de l'immeuble

- a) Motivations de l'usufruitier
- b) Motivations du nu-propiétaire

- DEUXIEME PARTIE - RAPPEL DES PRINCIPES LEGAUX

En application de l'article 617 du Code civil, ci-après littéralement relaté, il convient de préciser que :

« L'usufruit s'éteint :

- *Par la mort de l'usufruitier ;*
- *Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;*
- *Par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;*
- *Par le non-usage du droit pendant trente ans ;*
- *Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi. »*

En outre, l'article 621 du Code civil précise spécifiquement en son alinéa 1^{er} qu'« *en cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix. »*

Les parties doivent :

- en principe se répartir le produit de la vente,
- et par exception, après convention matérialisant l'accord de l'usufruitier et du nu-propiétaire, reporter l'usufruit sur le prix de vente.

La présente convention aura donc pour objet de définir le sort du produit de la future vente et de matérialiser le choix sur lequel USUFRUITIER et NU-PROPRIETAIRE se sont accordés.

- TROISIEME PARTIE -
PRESENTATION DES DIFFERENTES POSSIBILITES DE REPARTITION DU PRIX DE VENTE

Dans le cadre de la future vente, plusieurs options s'offrent aux parties. Ces derniers peuvent :

- Se répartir le prix de vente selon leurs droits respectifs sur le bien vendu,
- Reporter le démembrement sur le prix de vente et le remployer,
- Maintenir le prix de vente entre les mains de l'usufruitier au titre d'une convention de quasi-usufruit.

Afin de choisir la meilleure option, le notaire soussigné expose les distinctions suivantes :

I- Distinction entre l'application du barème fiscal et l'usufruit économique

L'article 669 du Code général des impôts dispose qu' « en matière de liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, la valeur de la nue-propiété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème ci-après :

<i>AGE de l'usufruitier</i>	<i>VALEUR de l'usufruit</i>	<i>VALEUR de la nue-propiété</i>
<i>Moins de :</i>		
<i>21 ans révolus</i>	<i>90 %</i>	<i>10 %</i>
<i>31 ans révolus</i>	<i>80 %</i>	<i>20 %</i>
<i>41 ans révolus</i>	<i>70 %</i>	<i>30 %</i>
<i>51 ans révolus</i>	<i>60 %</i>	<i>40 %</i>
<i>61 ans révolus</i>	<i>50 %</i>	<i>50 %</i>
<i>71 ans révolus</i>	<i>40 %</i>	<i>60 %</i>
<i>81 ans révolus</i>	<i>30 %</i>	<i>70 %</i>
<i>91 ans révolus</i>	<i>20 %</i>	<i>80 %</i>
<i>Plus de 91 ans révolus</i>	<i>10 %</i>	<i>90 %</i>

Si ce barème est imposé en matière de liquidation de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière, il est

cependant possible dans le cadre d'une vente d'appliquer, pour la répartition du prix de vente, l'usufruit dit « économique ».

L'évaluation économique dudit usufruit prend en compte l'âge, l'espérance de vie, le sexe de l'usager, la nature du bien, sa rentabilité... . Ce mode d'évaluation permet de refléter la véritable valeur des droits démembres.

En l'espèce, l'usufruitier, M.X.... âgé de, a un usufruit de :

- % selon le barème fiscal,
- % selon une évaluation économique.

II- Remploi des sommes perçues au moyen du barème fiscal

Dans l'hypothèse d'un investissement immobilier au moyen des fonds provenant de la présente vente (c'est-à-dire d'un réinvestissement par les usufruitiers et les nus-proprétaires avec report du démembrement de propriété sur le nouveau bien) :

- Le nouvel investissement entre l'usufruitier et le nu-proprétaire pourra être réalisé, au choix, en fonction du barème fiscal ou sur base d'une évaluation économique ;
- Si le nouvel investissement n'est pas réalisé immédiatement, le prix de vente devra être placé sur un compte démembre ouvert aux noms de l'usufruitier et du nu-proprétaire.

III- Constitution d'un quasi-usufruit

Dans l'hypothèse où les parties ne souhaitent pas ni réinvestir les sommes provenant de la vente du bien immobilier ni répartir les fonds selon leurs droits respectifs, et où les nus-proprétaires ne souhaitent pas disposer immédiatement des fonds, il est possible d'envisager une troisième voie, celle d'un quasi-usufruit.

Dans ce cas, l'ensemble du produit de la vente reviendra à l'usufruitier uniquement. En application des dispositions de l'article 587 du Code général des impôts, l'usufruitier jouira de cet argent, à charge de le rendre à la fin de l'usufruit. Cela signifie que lors de la succession de l'usufruitier, il existera une dette correspondant au montant du prix de vente (sauf indexation) au passif de la succession de l'usufruitier.

Cela permet de déduire de l'actif de la succession future de l'usufruitier une dette d'un montant égal au montant de la somme d'argent laissée en possession de ce dernier aux termes du quasi-usufruit et lui permet en outre d'user de ces fonds librement (sauf restrictions convenues dans l'acte constitutif du quasi-usufruit ou l'acte constitutif du démembrement) et sa vie-durant.

Ce quasi-usufruit peut être constitué en déterminant le taux de l'usufruit selon le barème fiscal ou le barème économique. Cette décision aura des conséquences en matière de plus-value immobilière et de net disponible.

- QUATRIEME PARTIE - CONSEQUENCES FISCALES DES METHODES PROPOSEES EN MATIERE DE PLUS VALUE IMMOBILIERE ET DE DROITS DE SUCCESSION

I- Répartition du prix de vente et distinction entre l'application du barème fiscal prévu à l'article 669 du CGI et l'usufruit économique

Les conséquences en matière de plus-value et sur le prix net revenant aux parties sont différentes selon la méthode d'évaluation de l'usufruit appliqué :

- En appliquant le barème fiscal, la valeur de l'usufruit sera souvent moins importante qu'avec une valorisation économique. La plus-value sera également moindre.
- En appliquant une valorisation économique, l'usufruitier aura souvent une plus forte valeur attribuée et une plus forte plus-value, au détriment du nu-proprétaire.

(Notons toutefois qu'il sera fréquent que l'usufruitier puisse bénéficier d'une exonération d'impôt sur la plus-value, soit pour cession de la résidence principale, soit pour durée de détention)

En l'espèce le montant net attribué à l'usufruitier est de, savoir :

- En application du barème fiscal : ***** €
- En application du barème économique : ***** €

II- Remploi des sommes perçues au moyen du barème fiscal

Dans l'optique de l'acquisition d'un nouveau bien immobilier, le barème fiscal est appliqué afin de déterminer la valeur de l'usufruit.

Dans ce cas, le montant net attribué à l'usufruitier est de : ***** € en ce déduite une plus-value d'un montant de *****. €

III- Quasi-usufruit au profit de l'usufruitier

La constitution du quasi-usufruit s'effectue immédiatement après la vente du bien immobilier. Dans cette hypothèse, l'ensemble du prix de vente est versé à l'usufruitier. DEn conséquence, que ce soit en application du barème fiscal ou en valorisant l'usufruit de manière économique, le montant attribué à l'usufruitier sera le même.

En appliquant le barème fiscal, le net perçu par l'usufruitier et la créance de restitution nette de la partie de plus-value incombant au nu-proprétaire seront souvent moindres qu'avec une valorisation économique de l'usufruit.

En l'espèce le montant attribué à l'usufruitier et le montant de la créance de restitution seront de, savoir :

- En application du barème fiscal, le montant attribué à l'usufruitier est de **** € et la créance de restitution de **** €
- En application du barème économique, le montant attribué à l'usufruitier est de **** € et la créance de restitution de ****€

Est demeuré ci-annexé un tableur Excel détaillant l'ensemble des hypothèses envisagées.

IV- Incidence en matière de succession

Le notaire soussigné rappelle aux parties que la répartition du prix de vente entre usufruitier et nu – propriétaire a pour conséquence de réattribuer à l'usufruitier une somme en pleine propriété puis le cas échéant un investissement qui prendra de la valeur, qui seront tous deux susceptibles d'être soumis aux droits de mutation à titre gratuit lors du décès de ce dernier.

Dans le cas d'un quasi-usufruit, il conviendra d'être vigilant aux investissements réalisés au moyen de fonds soumis à quasi-usufruit, car ces derniers pourraient, au décès du quasi-usufruitier, être taxés pour la partie correspondant à la prise de valeur.

Si le quasi-usufruitier a la volonté d'investir, le choix du remploi en démembrement peut être plus adapté.

- CINQUIEME PARTIE - CHOIX DES PARTIES

Par suite de l'ensemble des explications délivrées par le notaire et en connaissance des conséquences tant civiles que fiscales des diverses options possibles, les parties font le choix suivant :

- SIXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront à la charge de l'USUFRUITIER, qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

L'acte étant établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique.