

Démembrement de propriété

Questions-réponses

Henry Royal

Royal Formation

- 1.** Quels sont les droits et les devoirs de l'usufruitier ?
- 2.** Quels sont les droits et obligations du nu-propiétaire ?
- 3.** Quels problèmes pose le démembrement ?
- 4.** Dans quelles conditions le nu-propiétaire d'un bien peut-il contraindre l'usufruitier à vendre ce bien ?
- 5.** Usufruitier et nu-propiétaire d'un bien conviennent de le vendre. Quels sont les droits de l'usufruitier et du nu-propiétaire ?
- 6.** En cas de partage entre usufruitier et nu-propiétaire, comment ce partage est-il réalisé ?

7. Qu'est-ce qu'un usufruit « successif » ou « réversible » ? Quelles applications ?

8. La clause de réversion d'usufruit : quelle fiscalité ?

9. Le conjoint survivant hérite de droits en usufruit et les enfants en nue-propriété. Les enfants peuvent-ils obtenir la conversion de l'usufruit en rente viagère ? En capital ?

10. Quels sont les obligations de l'usufruitier d'un immeuble ?

11. Quels sont les obligations du nu-propriétaire d'un immeuble ?

12. Quels sont les pouvoirs de gestion et les obligations de l'usufruitier d'un compte titres ?

13. Usufruitier et nu-proprétaire de parts de société : qui a droit au dividende ?

14. Quel est l'intérêt de recourir au démembrement de la clause d'un contrat d'assurance-vie, par exemple, l'usufruit au conjoint, la nue-proprété aux enfants ?

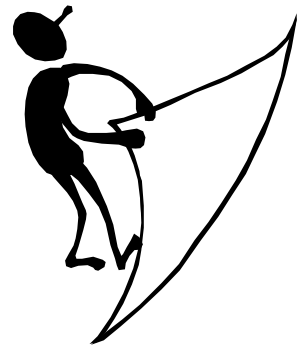
15. Quasi-usufruit

a) Quels sont les biens concernés par le quasi-usufruit ?

b) Quels sont les droits et les obligations de l'usufruitier ?

- 16.** Une femme, âgée de 61 ans, est usufruitière d'un immeuble valant 500 000 €. Quelle est la valeur fiscale de la nue-propriété ?
Quelle est la méthode pour répondre aisément ?
- 17.** Quelle est la valeur fiscale d'un usufruit temporaire ?
- 18.** Une personne renonce à son usufruit. Quelle fiscalité ?
- 19.** Quand peut-on recourir à la valeur économique d'un usufruit ou d'une nue-propriété ?
- 20.** Quelle est la répartition des impôts entre usufruitier et nu-propriétaire ?
- 21.** Quelles sont les situations qui mettent fin au démembrement ?

Réponses



1. Quels sont les droits et les devoirs de l'usufruitier ?

● Droits de l'usufruitier

▶ Jouir de la chose, percevoir les revenus.

Art 578 – « L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance ».

Art 582 – « L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit ».

▶ Vendre, donner son usufruit, sans porter atteinte aux droits du nu-propiétaire.

Art 595 – « L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit (...) ».

● Devoirs de l'usufruitier

- jouir en bon père de famille (C. civ., art. 601 et 618 – pouvoirs souverains du juge) : attentif, diligent, veiller à la conservation du bien et éviter sa détérioration,
 - ne pas altérer la substance de la chose (C. civ., art. 578), donc ne pas vendre le bien,
 - respecter la destination de la chose,
(Cour cass. **4 juin 1975** ; non transformation d'un local d'habitation en local commercial),
 - **s'acquitter des charges usufruituaires** (C. civ., art. 608),
 - **prendre en charge les réparations d'entretien** (C. civ., art. 605),
 - emprunt : rembourser les intérêts (C. civ., art. 612).

2. Quels sont les droits et obligations du nu-proprétaire ?

- **Droits du nu-proprétaire**

- ▶ Disposer de la pleine propriété dans le futur, à l'extinction de l'usufruit, avec un avantage fiscal appréciable. Sauf exception, il n'est dû aucun droit de mutation tant sur la valeur de l'usufruit que sur les plus-values réalisées pendant la durée de l'usufruit.

CGI, art. 1133.

« ... la réunion de l'usufruit à la nue-proprété ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe lorsque cette réunion a lieu par l'expiration du temps fixé pour l'usufruit ou par le décès de l'usufruitier ».

▶▶ Disposer librement de son droit de nue-propriété - le donner, le vendre, l'échanger, le transmettre par testament ou succession, pourvu que les droits de l'usufruitier ne soient pas affectés.

Si le nu-propriétaire décède, la nue-propriété est transmise à ses héritiers qui devront respecter les droits de l'usufruitier.

Art 621, al. 2 : « 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 ».

● **Obligations du nu-propiétaire**

Le nu-propiétaire doit respecter les droits de l'usufruitier : le laisser entrer en possession du bien, le laisser en jouir et en percevoir les revenus.

Le nu-propiétaire ne peut disposer de la pleine propriété sans l'accord de l'usufruitier.

Art 599 – « Le propriétaire (*) ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier... ».

(*) « *nu-propiétaire* ».

Emprunt : rembourser le capital (C. civ., art. 612).

3. Quels problèmes pose le démembrement ?

1- L'incertitude sur le montant des revenus (absence de revenus pour les SICAV de capitalisation, risque de refus du nu-propiétaire de prendre en charge les gros travaux immobiliers...)

2- La perte des pouvoirs de gestion (accord des nus propriétaires pour la cession d'un bien démembre)

3- Les intérêts de l'usufruitier et du nu-propiétaire sont opposés (l'usufruitier : des revenus ; le nu-propiétaire : des plus-values)

=> risque de conflits

4- Le nu-propiétaire attend (espère ?) le décès de l'usufruitier

5- ISF : l'usufruitier est redevable de l'ISF de la valeur de la pleine propriété (CGI, art. 885 G), sauf 4 exceptions.

4. Dans quelles conditions le nu-propiétaire d'un bien peut-il contraindre l'usufruitier à vendre ce bien ?

Le nu-propiétaire ne peut pas contraindre l'usufruitier à vendre le bien.

C. civ., art. 815-5 – « (...) 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 (...) ».

5. Usufruitier et nu-propiétaire d'un bien conviennent de le vendre.

Quels sont les droits de l'usufruitier et du nu-propiétaire ?

Sauf convention contraire pour reporter le démembrement, la cession d'un bien met fin au démembrement.

C. civ., art. 621, al. 1 : « 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** ».

6. En cas de partage entre usufruitier et nu-proprétaire, comment ce partage est-il réalisé ?

Le partage des liquidités est réalisé en tenant compte de l'âge de l'usufruitier et du revenu net qu'il pouvait espérer obtenir, **c'est**-à-dire selon la valeur économique, et non le barème fiscal.

Jurisprudence constante :

C.A. Bordeaux, 26 juin 1990.

Cass. civ. 1, 3 juill. 1991, n° 89-21541.

Cass. civ. 1, 25 févr. 1997, n° 94-20785.

Cass. civ. 1, 17 sept. 2003, n° 00-19938.

7. Qu'est-ce qu'un usufruit « successif » ou « réversible » ? Quelles applications ?

L'usufruit est réversible (ou successif) lorsque plusieurs personnes en jouissent successivement, l'une après le décès de l'autre.

C. civ., art. 949 : « Il est permis au donateur de faire la réserve à son profit ou de disposer au profit d'un autre, de la jouissance ou de l'usufruit de biens meubles ou immeubles donnés ».

L'usufruit peut être successif s'il en a été stipulé ainsi **avant sa constitution**, par acte entre vifs ou par testament.

Applications :

- Protéger le conjoint survivant.

Exemple : Un époux donne la nue-propriété à ses enfants en stipulant un usufruit successif au profit de son conjoint.

- Transmettre à plusieurs générations.

Exemple : Un grand-parent donne la nue-propriété à ses petits-enfants en stipulant un usufruit successif à sa fille.

Exemple de clause : **« les donateurs se réservent expressément l'usufruit des biens donnés avec réversion de cet usufruit sur la tête du survivant en cas de prédécès de l'un d'eux ».**

8. La clause de réversion d'usufruit : quelle fiscalité ?

• Juridique

Une donation à terme de biens présents,
Et non pas une donation conditionnelle (survie du bénéficiaire)

La réversion est donc en principe soumise aux droits de mutation.
Cass. ch. mixte, 8 juin 2007, n° 05-10727. **Le droit d'usufruit du bénéficiaire lui est définitivement acquis dès le jour de l'acte. Seul l'exercice de ce droit est différé au décès du disposant.**

Précision : la donation de biens présents entre époux est irrévocable. C. civ., art. 1096.

- **Fiscal**

Donation à terme, donc en principe soumise aux droits de mutation.

Mais règle fiscale spécifique depuis le 22 août 2007.

CGI art. 796-0 quater, LF 2008 : « **Toutes les réversions d'usufruit – quel que soit l'origine du démembrement et quel que soit le bénéficiaire - relèvent des droits de mutation par décès** ».

Les réversions consenties au profit du conjoint survivant avant le 22 août 2007 sont taxables aux droits de mutation.

9. Le conjoint survivant hérite de droits en usufruit et les enfants en nue-propriété. Les enfants peuvent-ils obtenir la conversion de l'usufruit en rente viagère ? En capital ?

- **Conversion en rente viagère**

Tout usufruit du conjoint d'origine légale, testamentaire ou contractuelle (donation), peut être converti en rente viagère à la demande du conjoint usufruitier ou des héritiers nus propriétaires (art. 759),

sauf pour le logement et le mobilier : la conversion ne peut être décidée par le juge (art. 760, al. 3).

Le droit de conversion est d'ordre public : le défunt ne peut l'écartier, ni le conjoint successible y renoncer. Art. 759-1.

- **Conversion en capital**

L'usufruit peut être converti en capital, mais seulement par accord entre les parties.

C. civ., art. 761

10. Quels sont les obligations de l'usufruitier d'un immeuble ?

Les dépenses d'entretien,

les charges annuelles de copropriété : assurances, rémunération du gardien, entretien des parties communes...

la taxe foncière (CGI, art. 1400, II),

les impôts liés au bien dont il a l'usage : taxe d'habitation, taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

C. civ., art. 605

« L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propiétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruit en est aussi tenu ».

C. civ., art. 618

« L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien... ».

11. Quels sont les obligations du nu-propiétaire d'un immeuble ?

La charge des grosses réparations, sauf si elles sont occasionnées par le défaut d'entretien, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu (C. civ., art. 605).

Grosses réparations :

C. civ., art. 606 : « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien ».

Jurisprudence : ascenseur... Pouvoir souverain du juge.

Mais, selon la jurisprudence constante, l'usufruitier ne peut contraindre le nu-propiétaire à faire réaliser les grosses réparations, même en cas de destruction du bien.

Cass. civ. 3, 3 mai 1989, n° 88-10716

Cass. civ. 3, 21 juin 2000, n° 98-20437

Cass. civ. 3, 10 juill. 2002, n° 00-22158

Cass. civ. 1, 16 nov. 2004, n° 02-12562

Cass. civ. 3, 13 déc. 2005, n° 04-20567

Cass. civ. 3, 28 juin 2006, n° 05-15563

Cass. civ. 3, 28 nov. 2006, n° 05-15750.

12. Quels sont les pouvoirs de gestion et les obligations de l'usufruitier d'un compte titres ?

- **Pouvoirs de gestion de l'usufruitier**

La jurisprudence considère un portefeuille de valeurs mobilières comme **une universalité**.

Cass. civ. 1, arrêt Baylet, 12 nov. 1998.

Cass. civ. 1, 13 déc. 2002.

Le démembrement ne s'exerce pas sur chaque titre, mais sur l'ensemble du portefeuille.

Chaque arbitrage est un acte d'administration et non de disposition.

L'usufruitier est autorisé à **gérer seul** le portefeuille sans qu'il ait à recueillir l'accord du nu-propiétaire à chaque opération.

● **Obligations de l'usufruitier d'un portefeuille**

L'usufruitier a la charge de conserver la substance du portefeuille (C. civ., art. 578) :

- il doit remplacer aussitôt les titres cédés par d'autres titres ;
- il doit communiquer au nu-propiétaire tous renseignements sur l'évolution du portefeuille.

13. Usufruitier et nu-proprétaire de parts de société : qui a droit au dividende ?

Ne pas confondre affectation du résultat et droit au dividende.

- **Affectation du résultat : l'usufruitier.**

C. civ., art 1844, al. 3 et 4 :

« Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant **l'affectation du bénéfice**, où il est réservé à **l'usufruitier**.

Les statuts peuvent déroger aux dispositions des deux alinéas qui précèdent ».

- **Droit au dividende : l'usufruitier ; et le nu-proprétaire ?**

L'usufruitier

C. civ., art. 582 - L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

L'associé nu-proprétaire ?

Selon la jurisprudence, la qualité d'associé est reconnue au nu-proprétaire de parts :

Arrêt *de Gaste*, Cass. com., 4 janv. 1994, n° 91-20256

Cass. civ. 3, « *Lenaerts Candelot* », 29 nov. 2006, n° 05-17009

Or :

La société est instituée en vue de partager le bénéfice (C. civ., art. 1832).

Toute société doit être constituée dans l'intérêt commun des associés (C. civ., art. 1833).

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social (C. civ., art. 1844-1, al. 1).

La stipulation excluant un associé totalement du profit est réputée non écrite (C. civ., art. 1844 – 1, al. 2).

14. Quel est l'intérêt de recourir au démembrement de la clause d'un contrat d'assurance-vie, par exemple, l'usufruit au conjoint, la nue-propiété aux enfants ?

- **Droits de l'usufruitier**

Au décès de l'assuré, l'usufruitier exerce un **quasi-usufruit** sur le capital versé par la compagnie. Il en dispose librement (si dispense de faire emploi et de fournir caution), à charge de restituer à son décès un capital équivalent au nu-propiétaire.

- **Droits du nu-propiétaire**

Le nu-propiétaire détient une créance de restitution sur la succession de l'usufruitier. Il se verra attribuer un capital équivalent à celui que l'usufruitier avait reçu, sans acquitter de droits de mutation.

- **Fiscalité**

Les sommes garanties sont transmises deux fois, au lieu d'une :
Une première fois à l'usufruitier au décès de l'assuré,
avec application du régime de l'assurance vie (CGI, art. 990 I pour
les sommes versées avant 70 ans),

mais exonération de taxes ou droits en faveur du conjoint ou
partenaire pacsé survivant.

Une seconde fois aux nus propriétaires, au décès de l'usufruitier,
avec application de l'article 1133 du CGI + créance de restitution
hors droits.

Au décès de l'assuré, l'abattement de 152 500 € est réparti entre
usufruitier et nu-propriétaire selon le barème fiscal (CGI art. 669).

15. Quasi-usufruit.

a) Quels sont les biens concernés par le quasi-usufruit ?

b) Quels sont les droits et les obligations de l'usufruitier ?

a) Biens concernés

Les biens consommables par le premier usage.

C. civ., art. 587 : « Si l'usufruit comprend des choses **dont on ne peut faire usage sans les consommer**, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution ».

Les **liquidités** qui résultent d'une **situation subie** relèvent du quasi-usufruit.

Doctrine dominante : extension aux biens fongibles (choses interchangeables avec une équivalence entre elles).

Jurisprudence :

Le quasi-usufruit n'est pas applicable aux titres au porteur ni aux valeurs mobilières qui ne sont pas consommables par le premier usage.

Cass. civ. 1, 4 avril 1991, n° 89-17351

Cass. civ. 1, 12 nov. 1998, n° 96-18041

Cass. civ. 1, 3 déc. 2002, n° 00-17870

b) Droits et obligations de l'usufruitier (quasi-usufruitier)

Le quasi-usufruitier a le droit de se servir du bien : le consommer, l'aliéner et en disposer librement.

Obligation de restitution.

Art. 587 : L'usufruitier doit « ... rendre **à la fin de l'usufruit**, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur estimée à la date de la restitution ». →

Sur la succession de l'usufruitier, le nu-proprétaire dispose d'un droit de créance égal à la valeur du bien.

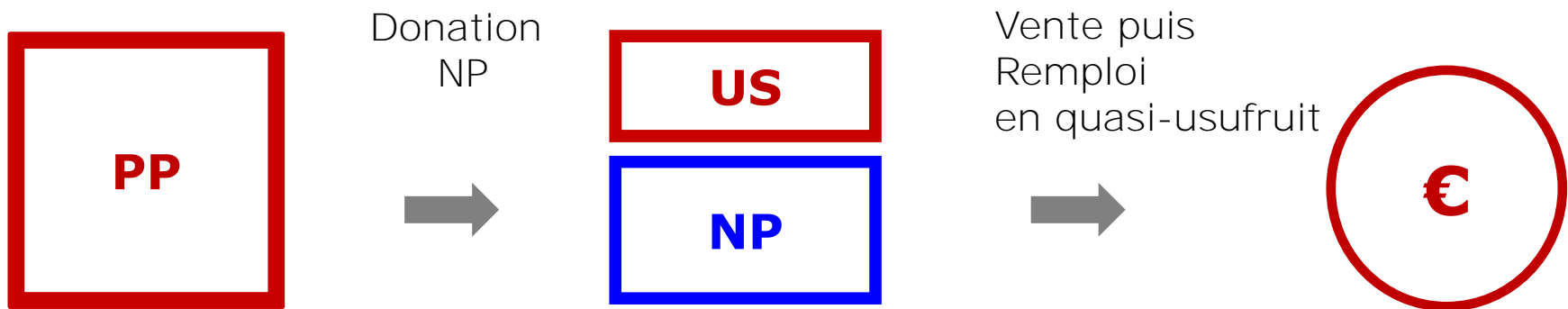
Fiscalement, pour les droits de mutation, la dette de restitution **constitue un passif déductible de l'actif successoral de l'usufruitier.**

CGI, art. 768.

Lorsque le quasi-usufruit est conventionnel, la dette doit être constatée par acte authentique, exister au jour du décès et prouvée par le successible.

Quasi-usufruit conventionnel

Donation, cession, convention de quasi-usufruit



Au lieu de vente et impôt sur la plus-value.

16. Une femme, âgée de 61 ans, est usufruitière d'un bien valant 500 000 €. Quelle est la valeur fiscale de la nue-propriété ? Quelle est la méthode pour répondre aisément ?

Valeur de l'usufruit : $4/10^{\text{ème}}$ soit 200 000 €.

Valeur de la nue-propriété : $6/10^{\text{ème}}$ soit 300 000 €.

Règle du « complément à 10 ».

L'usufruitier a **6**4 ans. Complément à 10 : $10 - 6 = 4$.

Valeur de l'usufruit : $4/10^{\text{ème}}$. Valeur de la nue-propriété : $6/10^{\text{ème}}$.

Si âge dizaine ronde, se rajeunir.

L'usufruitier a 60 ans (**5**9 ans). Complément à 10 : $10 - 5 = 5$.

Valeur de l'usufruit : $5/10^{\text{ème}}$. Valeur de la nue-propriété : $5/10^{\text{ème}}$.

17. Quelle est la valeur fiscale d'un usufruit temporaire ?

CGI art. 669 II :

« L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier »...

Rép. min. n° 29344, JOAN Q, 18 oct. 1998, p. 6033 :

sans que cette valeur puisse excéder celle qui résulterait d'un usufruit viager.

Exemple :

Un usufruit temporaire de 22 ans est en principe égal à 69 % de la valeur en pleine propriété (3 x 23%).

Si l'usufruit est constitué au profit d'une personne de 55 ans, la valeur d'un usufruit viager est égal à $5/10^{\text{ème}}$ soit 50 %.

L'usufruit viager étant la valeur maximale, la valeur de l'usufruit temporaire n'est pas de 69 %, mais de 50 %.

18. Une personne renonce à son usufruit. Quelle fiscalité ?

- **Jurisprudence**

En l'absence d'intention libérale, la renonciation à usufruit est assujettie au droit fixe des actes innomés, 125 € (CGI, art 680).

Si la cause déterminante de l'acte est le désir de **se libérer du poids trop lourd de charges**, la renonciation au droit d'usufruit n'exprime aucune intention libérale.

Cass. com., 2 déc. 1997, n° 96-10729

- **Administration fiscale**

Rép. min. Bourdin, n° 356, JO Sénat, 30 mars 2008, p. 1156

Même en l'absence d'intention libérale, l'administration fiscale peut requalifier l'initiative unilatérale en donation – avec pour conséquence l'imposition aux droits de mutation –

lorsque les nus propriétaires prennent acte de la réunion de la nue-propriété et de l'usufruit en assumant les droits et obligations d'un plein propriétaire.

19. Quand peut-on recourir à la valeur économique d'un usufruit ou d'une nue-propriété ? Comment est-elle calculée ?

Mutations à titre gratuit (donation, succession) :
le barème fiscal s'impose.

Mutations à titre onéreux (vente, échange, apport à société) :
liberté contractuelle entre les parties pour fixer le prix de la nue-propriété et de l'usufruit.

Risque d'abus de droit si le recours à l'évaluation économique est exclusivement fiscal (apport de la nue-propriété à société civile, puis donation des parts).

Valeur économique : méthode de calcul

La **pleine propriété** est égale à la somme de l'**usufruit** et de la nue-propriété.

$$PP = US + NP$$

La **nue-propriété** est égale à la valeur actualisée de la pleine propriété.

$$NP = \frac{PP}{(1+i)^n}$$

L'**usufruit** est égal à la valeur actualisée des flux de revenus futurs perçus pendant la durée de vie de l'**usufruitier**.

$$US = \frac{R_1}{(1+i)} + \dots + \frac{R_n}{(1+i)^n} \quad \text{et} \quad R = i \times PP$$

ou **US = PP - NP**, cette formule étant plus simple pour les calculs.

PP : pleine propriété.

US : usufruit.

NP : nue-propriété.

R : revenu annuel net.

i : taux de rendement, net de charges usufruituaires.

n : durée probable de vie de l'**usufruitier** (tables d'espérance de vie).

20. Quelle est la répartition des impôts entre usufruitier et nu-propiétaire ?

► Impôt sur le revenu

● *Immeuble*

- **L'usufruitier** paie l'impôt correspondant aux **revenus** ;
- **le nu-propiétaire** est redevable de l'impôt sur **les plus-values**.

● *Portefeuille de valeurs mobilières*

Même principe. **Toutefois** : Le portefeuille de valeurs mobilières étant considéré comme une universalité (arrêt Baylet, 12 nov. 1998), la plus-value peut être imposée au nom de l'usufruitier sur option expresse et irrévocable, mais seulement lorsque le démembrement provient d'une **succession** (BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60 n° 180, Rép. min. « *Trillard* », 12 févr. 2004).

- **Parts de société civile**

BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20-20120912

- **L'usufruitier** est imposable à hauteur des **bénéfices courants de l'exploitation** : revenus fonciers, dividendes, intérêts des titres perçus, plus-values sur cessions de titres de placement ;

- **Le nu-proprétaire** est imposable à hauteur des **bénéfices exceptionnels**, qui incluent les plus-values de cession de l'actif immobilisé, par exemple celles qui proviennent de la vente de biens immobiliers et de titres de participation.

Les déficits reviennent au nu-proprétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

SAUF convention contraire conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice.

► ISF

L'usufruitier est redevable de l'ISF de la valeur de la pleine propriété (CGI, art. 885 G), sauf 4 exceptions :

- 1°) Certains droits démembrés revenant au conjoint survivant.
- 2°) Donation de la nue-propriété à l'État, au département, à la commune... à une association ou fondation reconnue d'utilité publique.
- 3°) Démembrement résultant de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit, le droit d'usage ou d'habitation et que l'acquéreur n'est pas une personne interposée au sens de l'article 751 du CGI.
- 4°) Pour favoriser la transmission d'entreprise, donation de la nue-propriété des titres de la société à certains membres de la famille, sous certaines conditions (CGI, art 885 O quinquies).

21. Quelles sont les situations qui mettent fin au démembrement ?

Le plus souvent, le démembrement prend fin par :

- le décès de l'usufruitier (C. civ., art. 617)
- ou par l'arrivée au terme (usufruit temporaire),
- par la cession de l'actif démembrement.

Plus rarement, le démembrement cesse par

- la renonciation à l'usufruit (C. civ., art. 621, 622),
- la conversion de l'usufruit en rente viagère (art. 759),
- la perte totale du bien démembrement (art. 617),
- la déchéance pour abus de jouissance de l'usufruitier (art. 618),
- le non usage par l'usufruitier pendant trente ans (art. 617 et 2262).