



**Les conseils pratiques  
de l'Actelier de Chaville**

La vente d'un bien démembré (usufruit / nue-propriété)

### **Dans quelles conditions est-il possible de vendre un bien démembreé ?**

La vente d'un bien démembreé nécessite la signature :

- De l'usufruitier, qui vend son usufruit,
- Et des nus-propiétaires, qui vendent la nue-propiété.

### **Comment s'opère la répartition du prix de vente entre l'usufruitier et les nus-propiétaires ?**

Lors de la vente d'un bien démembreé entre un usufruitier et un ou plusieurs nus-propiétaires, le prix de vente a vocation en principe à être réparti entre ceux-ci ([article 621 du Code Civil](#)).

La valeur de l'usufruit revenant à l'usufruitier et la valeur de la nue-propiété aux nus-propiétaires (l'usufruit étant évalué soit en prenant en compte le barème de [l'article 669 du code général des impôts en fonction de l'âge de l'usufruitier](#), soit par une appréciation plus fine et plus juste [économiquement](#) calculée à partir de la [rentabilité du bien et de l'espérance de vie statistique de l'usufruitier](#)).

### **La répartition du prix de vente est-elle inéluctable, ou existe-t-il d'autres possibilités ?**

Deux autres hypothèses sont possibles, en cas d'accord unanime de l'usufruitier et des nus-propiétaires :

- Soit la conservation de la totalité du prix de vente (sous déduction des impôts et prélèvements sociaux sur la plus-value) par l'usufruitier jusqu'à son décès, et dans ce cas, la totalité du prix de vente (ou la valeur de ce qui aurait été financé au moyen de celui-ci) reviendrait aux nus-propiétaires au décès de l'usufruitier ([article 621 du Code Civil](#)). Dans ce cas, pour éviter une nouvelle taxation au décès de l'usufruitier, une convention de quasi-usufruit sur les fonds provenant de la vente

s'imposerait pour répondre aux exigences de l'[article 773 \(2°\) du Code Général des Impôts](#).

- Soit le remploi ensemble par l'usufruitier et les nus-proprétaires dans un nouveau bien ou placement démembré par subrogation (par exemple parts de SCPI, ou de FCP, ou un portefeuille de valeurs mobilières, ou un contrat de capitalisation). L'usufruitier serait acquéreur et resterait détenteur jusqu'à son décès de l'usufruit de ce réinvestissement, et les nus-proprétaires seraient acquéreurs de la nue-propriété et deviendraient pleins propriétaires au décès de l'usufruitier. Dans ce cas une déclaration à souscrire dans l'acte ou le contrat d'acquisition ou de placement serait nécessaire pour échapper à la présomption de l'[article 751 du Code Général des Impôts](#) au décès de l'usufruitier (et donc pour éviter une nouvelle taxation de ce placement).

**Office notarial  
l'Atelier de Chaville  
situé à CHAVILLE (92370)  
à côté de l'Atrium**

Téléphone : 01.41.15.94.50

Télécopie : 01.47.50.19.67

Mail : [lactelier.chaville@paris.notaires.fr](mailto:lactelier.chaville@paris.notaires.fr)

Site web : <http://lactelier-chaville.notaires.fr>

**Adresse postale :**

855 avenue Roger Salengro  
Centre d'Affaires 855 West Square  
CS 50001  
92371 CHAVILLE Cedex

**Accessibilité :**

Centre d'Affaires 855 West Square  
855 Avenue Roger Salengro  
Au fond de la cour  
Bâtiment H  
2<sup>ème</sup> étage

**Mais aussi :**

8 rue de la Fontaine Henri IV  
Rez-de-chaussée (interphone « Notaire »)

**Stationnement :**

Parking public souterrain de l'Atrium

**Transports en commun :**

Métro ligne 9 « Pont de Sèvres » puis Bus RATP 171 arrêt « Chaville Atrium »  
Transilien SNCF ligne L arrêt « Chaville Rive droite »  
Transilien SNCF ligne N arrêt « Chaville Rive gauche »  
RER C arrêt « Chaville Velizy Viroflay »