



**STREETFINANCES**  
GROUPE STREET GESTION

---

## RÉDIGER UNE CONVENTION DE QUASI-USUFRUIT

Mai 2022





## ACTE JURIDIQUE



Vous avez bénéficié (par héritage ou dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie) de « l'usufruit » ou de « la nue-propiété » d'un bien ?



LA PROPRIÉTÉ EST COMPOSÉE DE PLUSIEURS DROITS SUR LE BIEN. SI VOUS DÉTENEZ TOUS CES DROITS, VOUS ÊTES PLEIN PROPRIÉTAIRE.

PLEINE  
PROPRIÉTÉ

DROIT D'USUFRUIT  
OCCUPATION,  
PERCEPTION DES REVENUS

NUE-PROPRIÉTÉ  
DÉTENTION FUTURE DE LA PLEINE  
PROPRIÉTÉ AU TERME DE L'USUFRUIT

DES PERSONNES DIFFÉRENTES PEUVENT DÉTENIR CES DROITS SÉPARÉMENT, ON APPELLE CELA UN DÉMEMBREMENT AVEC UN(OU DES) USUFRUITIER(S) ET UN (OU DES) NU(S) PROPRIÉTAIRE(S).

Si le bien que vous possédez en démembrement :

1/ n'est **utilisable qu'une seule fois** (ex : argent liquide, une bouteille de vin) : la loi décide que le droit d'usufruit classique se transforme en quasi-usufruit automatiquement ;

2/ est **utilisable plusieurs fois ET remplaçable** (ex : titres de société) : vous pouvez transformer un usufruit classique en quasi-usufruit en rédigeant une convention de quasi-usufruit.

Contrairement à l'usufruitier, le quasi-usufruitier a les **mêmes droits qu'un plein propriétaire**. En contrepartie, il a **une dette** envers le nu-propiétaire remboursable à son décès, qui viendra **réduire l'imposition** de ses héritiers sur sa succession.

La convention de quasi-usufruit vous permet d'anticiper d'éventuels conflits à terme, notamment sur les modalités d'évaluation du quasi-usufruit ou sur le règlement de la dette.

## COMMENT ÇA FONCTIONNE ?



La convention de quasi-usufruit peut être rédigée devant le notaire ou non. Le principal est que vous puissiez fournir **la preuve** de son existence en cas de nécessité.

Au décès du quasi-usufruitier, ses héritiers (s'ils acceptent sa succession) :

1/ Bénéficient de la pleine propriété du bien objet du quasi-usufruit ;

2/ Doivent rendre au nu-propiétaire :

- soit un bien semblable et d'une même quantité (s'il peut restituer le bien en tant que tel) ;
- soit de l'argent liquide d'un montant égal à la valeur des biens : on parle alors de « créance de restitution ».

Contrairement à l'usufruitier, le quasi-usufruitier **n'a pas l'obligation de conserver les biens** qui font l'objet du quasi-usufruit : il peut les vendre et réinvestir dans d'autres biens avec l'argent de la vente (ou pas).

Les héritiers du quasi-usufruitier paient des droits de succession sur le montant du patrimoine qui leur est transmis.



www.streetfinances.com



Le montant de la créance de restitution est égal à la valeur du bien au moment de l'ouverture du quasi-usufruit et non à la date du décès du quasi-usufruitier.



IL EST **POSSIBLE DE PRÉVOIR** DANS LA CONVENTION DE QUASI-USUFRUIT QUE LA CRÉANCE SERA REVALORISÉE :

- PAR RÉFÉRENCE À LA VALEUR DES BIENS DANS LESQUELS L'ARGENT OBJET DU QUASI-USUFRUIT A ÉTÉ RÉINVESTI ;
- PAR RÉFÉRENCE À UN INDICE BOURSIER.

## POINTS DE VIGILANCE



Seuls les biens utilisables qu'une seule fois, ou utilisables plusieurs fois mais **remplaçables**, peuvent faire l'objet d'une convention de quasi-usufruit.

Si vous transformez un usufruit classique en quasi-usufruit en rédigeant une convention de quasi-usufruit non notariée, vous devez **l'enregistrer au service des impôts** pour que la créance de restitution soit prise en compte par l'administration fiscale, pour le calcul du patrimoine transmis.

Le quasi-usufruitier qui utilise l'argent faisant l'objet du quasi-usufruit pour souscrire un contrat d'assurance-vie au profit du nu-proprétaire risque un redressement fiscal pour **abus de droit**.

Si le quasi-usufruitier ne laisse dans sa succession que des **dettes** (on parle de « succession déficitaire ») : le nu-proprétaire ne pourra pas être remboursé (sauf si les héritiers acceptent la succession, mais ils n'ont aucun intérêt à le faire).

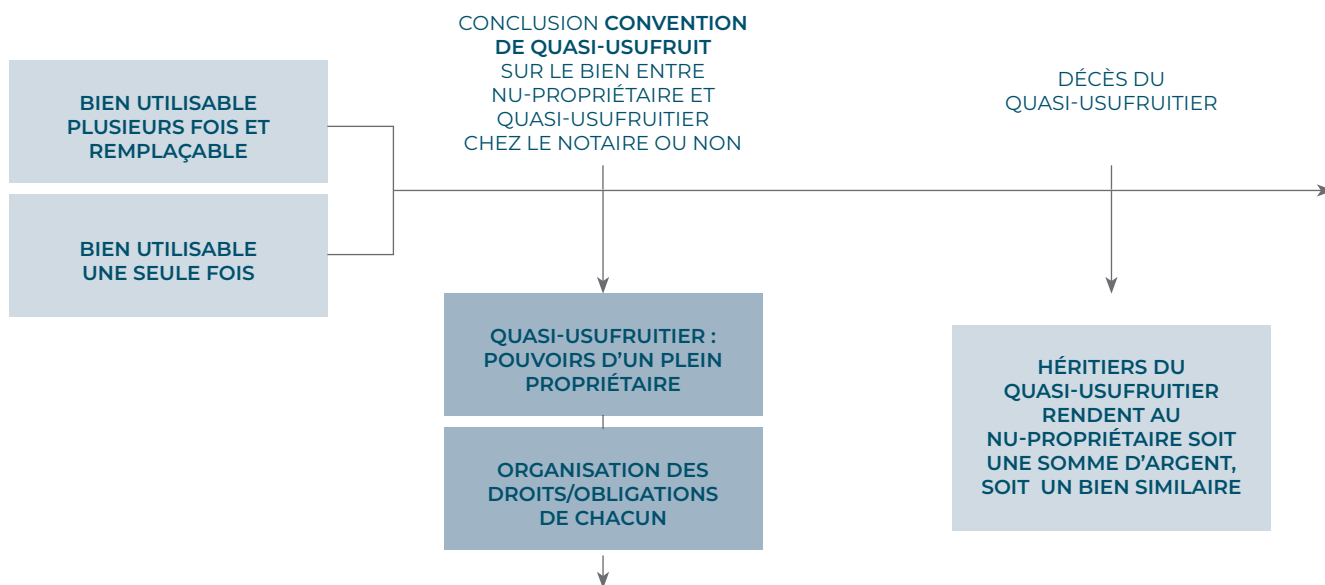


**POUR ÉVITER CETTE SITUATION, LA CONVENTION DE QUASI-USUFRUIT PEUT PRÉVOIR :**

- L'OBLIGATION POUR LE QUASI-USUFRUITIER DE FOURNIR DES GARANTIES POUR ASSURER LE DÉSINTÉRESSEMENT DU NU-PROPRIÉTAIRE (CAUTION BANCAIRE, HYPOTHÈQUE, NANTISSEMENT D'UN CONTRAT D'ASSURANCE-VIE, ETC.) ;
- L'OBLIGATION POUR LE QUASI-USUFRUITIER DE RÉINVESTIR LES SOMMES FAISANT L'OBJET DU QUASI-USUFRUIT DANS UN TYPE DE BIEN PARTICULIER ;
- UN REPORT DU QUASI-USUFRUIT SUR CE NOUVEAU BIEN (S'IL EST UTILISABLE PLUSIEURS FOIS ET REMPLAÇABLE) : LE CAS ÉCHÉANT, LE QUASI-USUFRUIT PEUT SE TRANSFORMER EN USUFRUIT SIMPLE
- L'INFORMATION DU NU-PROPRIÉTAIRE SUR LES OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LE QUASI-USUFRUITIER.



## MISE EN PLACE



## COMBIEN ÇA COÛTE ?



### Si la convention n'est pas notariée :

- Droit fixe de 125 € pour l'enregistrer à l'administration fiscale et la rendre opposable + Coût supplémentaire,

### Si elle est notariée :

- Inscription au Fichier central des dispositions de dernières volontés : ± 30 € ;
- Rémunération du notaire : variable selon les professionnels ;
- Frais de copies et débours divers : environ 300 €.

## AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

LES PLUS	LES MOINS
Protection des nus propriétaires Liberté de l'usufruitier Réduction des droits de succession des héritiers du quasi-usufruitier	Ne peut porter que sur des biens se détruisant au premier usage ou remplaçables. Opposabilité de la créance nécessite un enregistrement de l'acte Risque de non remboursement à anticiper



## EXEMPLE

Jeanne et George sont mariés et ont 2 enfants. George détient à titre personnel différents comptes bancaires (compte courant, livret A, PEL) représentant 200 000 €, et un compte-titres d'une valeur de 500 000 €.

Au décès de George, Jeanne a le choix entre la totalité de la succession en usufruit et  $\frac{1}{4}$  en pleine propriété. Elle choisit la première option.

### EXEMPLE 1 : QUASI USUFRUIT AUTOMATIQUE

La loi décide que Jeanne a automatiquement quasi-usufruit sur les comptes bancaires. Jeanne et ses enfants conviennent, par une convention de quasi-usufruit :

- L'obligation pour Jeanne d'utiliser l'argent pour acheter un bien immobilier, sur lequel le quasi-usufruit sera reporté,
- Et la revalorisation de la créance de restitution par référence à la valeur du bien dans lequel l'argent aura été réinvesti au moment du décès de la quasi-usufruitère.

#### Grâce à la convention :

- Les enfants augmentent leurs chances d'être remboursés au décès de leur mère (la valeur des biens immobiliers varie peu dans le temps),
- Jeanne s'assure des revenus complémentaires pour le restant de sa vie,
- Les enfants hériteront du bien immobilier sans payer d'impôt supplémentaire au décès de leur mère.

### EXEMPLE 2 : QUASI USUFRUIT CONVENTIONNEL

Jeanne est usufruitère du compte-titres.

Elle signe avec ses enfants une convention de quasi-usufruit, stipulant :

- L'obligation pour Jeanne de mettre en place une hypothèque sur sa résidence secondaire en garantie du remboursement de la créance de restitution,
- Et la revalorisation de la créance de restitution par référence à la valeur du portefeuille au moment du décès de la quasi-usufruitère.

#### Grâce à la convention :

- Les enfants augmentent leurs chances d'être remboursés au décès de leur mère,
- Jeanne s'assure des revenus complémentaires pour le restant de sa vie,
- Les enfants hériteront du compte-titres sans payer d'impôt supplémentaire au décès de leur mère.



**STREETFINANCES**  
GROUPE STREET GESTION



VERSAILLES

Street Gestion  
35 rue de chantiers  
78000 Versailles - France  
Tel: +33 (0)6 67 60 20 52  
[contact@streetfinances.com](mailto:contact@streetfinances.com)