Le mot du mois : définition du démembrement de propriété (l’usufruit et la nue-propriété)

Publié le 18/06/2014

Qu’est-ce qu’un « démembrement de propriété », l’usufruit et la nue-propriété ?

Qu’est-ce qu’un « démembrement de propriété », l’usufruit et la nue-propriété ?

Le droit qu'une personne exerce sur un bien se divise en deux droits distincts :

- **la nue-propriété** est le droit de disposer du bien, de le transformer et même le détruire (pour reconstruire) ;

- **et l'usufruit** qui est le droit d’utiliser le bien (habiter un appartement) ou d'en percevoir les revenus (encaisser les loyers lorsqu’il est loué).

Lorsque ces deux droits sont exercés par des personnes différentes, on parle alors de démembrement de propriété.

Chacune de ces personnes ne peut disposer du bien sans accord de l’autre.

Un usufruitier ne peut ni vendre un bien immobilier dont il jouit, ni clôturer un compte courant (démembré à son ouverture) sans accord du nu-propriétaire.

La situation est fréquente lors d'une succession : le conjoint survivant a, en présence d'enfants uniquement issus de son union avec le défunt, la possibilité de choisir l'usufruit donc de jouir de l'ensemble des biens composant la succession, les enfants recueilleront alors la nue-propriété de ces biens.

L'usufruit est un droit viager , c'est-à-dire qu’il s'éteint avec le décès de son bénéficiaire, les enfants auront la pleine propriété de ces biens au décès du conjoint survivant.

Pour aller plus loin, pensez à consulter notre lexique juridique en cliquant ici.