



Nuepropriete.fr

Spécialiste du démembrement de propriété



Les étapes de l'acquisition de la nue propriété dans le cadre d'un démembrement de propriété temporaire.

La phase d'achat

Û Acheter la nue propriété d'un bien requiert les mêmes formalités que l'achat d'un bien immobilier en pleine propriété. En effet, la signature d'un **acte authentique chez un notaire** est indispensable.

Û Vous pouvez tout aussi bien autofinancer l'acquisition ou contracter un emprunt bancaire. Dans ce cas, les formalités s'apparentent à un emprunt immobilier que vous pourrez souscrire dans votre banque (taux fixe ou variable, avec assurances et garanties). L'unique changement concerne la garantie demandée par la banque : ce ne pourra être ni une hypothèque sur le bien, ni une garantie collective (type crédit logement) car vous ne posséderez pas la pleine propriété avant la fin de l'usufruit temporaire. Ainsi, vous devrez probablement procéder à un nantissement (de contrat d'assurance vie par exemple).



La phase de démembrement temporaire

Û Pendant la durée de l'usufruit temporaire, le nu propriétaire ne touche **aucun loyer** ni ne paye **aucune charge** (même les charges de grosses réparations qui sont théoriquement supportées par le nu propriétaire sont prise en charge par l'usufruitier de façon contractuelle). En conséquence, le nu propriétaire n'est pas imposable au titre de l'impôt sur le revenu, de l'ISF, de la taxe foncière et d'habitation.

Û Vous pouvez revendre la nu propriété si vous le souhaitez. S'agissant de la vente d'un droit réel, cette vente ne requiert pas l'accord préalable de l'usufruitier.

Pouvoirs d'administration et de gestion :

Û Les pouvoirs respectifs du nu propriétaire et de l'usufruitier sont déterminés par les articles 600 et suivant du code civil. Ceux ci qui n'imposent pas obligatoirement une concertation entre les deux acteurs. C'est une différence fondamentale avec le régime d'indivision.

Û L'usufruitier est le seul autorisé à accomplir les formalités correspondant à la gestion normale du bien (signature de baux d'habitation...). Vous êtes détachés de tout souci de gestion.

Û Sachez tout de même que l'usufruitier a une obligation légale de conservation du bien (article 578 du code civil). Cette obligation est généralement renforcée contractuellement (cf ci dessous : phase de débouclage).

Û A noter : pour les actes importants (ex : qui pourraient avoir des conséquences graves pour le bien), le nu propriétaire peut être amené à intervenir avec l'usufruitier.

PLUS D'INFO SUR

WWW.NUEPROPRIETE.FR



Nuepropriete.fr

Spécialiste du démembrement de propriété



Les étapes de l'acquisition de la nue propriété dans le cadre d'un démembrement de propriété temporaire.

La phase de démembrement tempora (suite)

Assemblée de copropriété :

Ü Les deux parties doivent recevoir l'ordre du jour et pe commenter. Ainsi, vous pourrez suivre les décisions pris et aurez la possibilité de vous impliquer dans la gestion désirez.



La phase de débouclage de l'opération

Ü Dans les démembrements temporaires classiques, l'usufruitier a la charge de « conserver la substance » du bien objet du démembrement (Code civil, art. 578).

Ü La majorité des programmes renforcent cette obligation de la part de l'usufruitier contractuellement.

Ü Dans l'acte authentique (ou ses annexes) signé chez le notaire, l'usufruitier s'engage à respecter un cahier des charges très précis :

- Assurer les grosses réparations (normalement à la charge du nu propriétaire)
- Remettre en état les parties communes et privatives au cours de la dernière année avant l'extinction de l'usufruit, notamment concernant les façades, les chaudières...

Ü De plus, le syndic de copropriété assure un contrôle régulier de l'entretien du bâtiment et adresse des comptes rendus aux deux parties plusieurs fois par an.

Ainsi, vous pouvez être assuré de retrouver un bien en parfait état après 15 ans, sans aucuns soucis de gestion !!!