



Sommaire

1. Les libéralités en présence d'un usufruit	11
I. Libéralités, démembrement et durée de l'usufruit	11
1- Le donateur est un plein propriétaire.....	12
2- Le donateur est titulaire d'un usufruit réservé.....	13
3- Illustrations	15
II. Organiser / sécuriser une réversion d'usufruit.....	17
1- L'identité du bénéficiaire de la réversion d'usufruit	18
2- Les régimes de la réversion d'usufruit.....	18
III. Libéralité, usufruit et élément d'extranéité.....	21
1- Quelles sont les lois applicables à une libéralité en démembrement ?	21
2- Loi applicable à la réversion d'usufruit.....	24
2. Les liquidations successorales en présence d'un usufruit.....	27
I. L'usufruit légal du conjoint survivant	27
1- Conditions d'application	27
2- Assiette des droits.....	30
II. Liquider la succession en présence de libéralités démembrées	34
1- Qu'est-ce que l'imputation en assiette d'une libéralité ?	34
2- Quelles sanctions en cas d'atteinte à la réserve ?	39
III. Appliquer la présomption de l'article 751 du CGI dans la déclaration de succession	40
1- Quelles sont les conditions d'application de la présomption ?.....	41
2- Quelles sont les effets de la présomption ?	41
3- Illustration	44
3. La vente en présence d'un usufruit.....	47
I. Préparer la vente en présence d'un usufruit.....	47
1- Anticiper les consentements et autorisations nécessaires	47
2- Gérer les contrats préparant la vente.....	51
3- Identifier les droits de préemption à purger	53



II. Rédiger l'acte de vente en présence d'un usufruit	61
1- Rédiger le paragraphe « <i>comparution</i> » :	61
2- Rédiger le paragraphe « <i>présence/représentation</i> » :	63
3- Rédiger les paragraphes « prix / déclarations fiscales des vendeurs »	64
4. La gestion d'un bien en présence d'un usufruit	73
I. Anticiper, dans l'acte créateur de l'usufruit, la gestion des travaux	73
1- Anticiper la charge des travaux de réparation	73
2- Sécuriser un projet d'amélioration	75
3- Anticiper les autorisations d'urbanisme	79
II. Anticiper la gestion des éléments et des équipements communs	83
1- Anticiper le démembrement du bien en copropriété	83
2- Anticiper le démembrement du bien en association syndicale libre	85
5. L'usufruit des liquidités	89
I. Qu'est-ce que l'usufruit des liquidités ?.....	89
1- Les textes.....	89
2- Illustration	90
II. Quel est l'intérêt d'établir une convention de quasi-usufruit sur les liquidités successorales ?	91
1- Assurer la déductibilité fiscale de la dette de restitution.....	92
2- Acter la renonciation, par les nus-propriétaires, à l'emploi des liquidités.....	95
3- Chiffrer le montant de la dette de restitution	97
4- Garantir l'efficacité de la convention de quasi-usufruit dans un contexte international	101
5- Conclusion.....	102
6. L'usufruit des droits sociaux	105
I. L'usufruit des droits sociaux et la qualité d'associé.....	105
1- L'usufruitier a-t-il la qualité d'associé ?	105
2- Les statuts peuvent-ils alors valablement et efficacement attribuer la qualité d'associé à l'usufruitier ?	106
3- Quelles sont alors les principales conséquences juridiques pratiques de la non-reconnaissance de la qualité d'associé à l'usufruitier de droits sociaux ?	107
4- Quelles sont les principales conséquences fiscales de la non-reconnaissance de la qualité d'associé à l'usufruitier ?	109



II. L'usufruit des droits sociaux et l'exercice du droit de vote	110
1- L'usufruitier peut-il se voir reconnaître l'exclusivité du droit de vote par les statuts ?	111
2- L'usufruitier peut-il être statutairement privé du droit de voter l'affectation des résultats ?	111
3- Le droit de vote de l'usufruitier et le dispositif fiscal Dutreil	112
III. L'usufruitier de droits sociaux et la distribution de dividendes	113
1- À qui reviennent les dividendes ?	113
2- Qui supporte l'impôt ?	114
7. L'usufruit des biens affectés à l'entreprise	119
I. Usufruit et bail rural	120
II. Usufruit et bail commercial	123
1- L'usufruitier et l'établissement du bail commercial	124
2- L'usufruitier et la gestion du bail commercial	125
3- L'usufruitier et la fin du bail commercial	126
III. L'usufruit du fonds de commerce	127
1- Dans quelles hypothèses le notaire est-il amené à rencontrer un usufruit constitué sur un fonds de commerce ?	127
2- En quoi l'usufruit d'un fonds de commerce est-il atypique ?	128
3- De manière pragmatique, le notaire conseil de l'entrepreneur ou de ses héritiers se demandera qui du nu-propiétaire ou de l'usufruitier doit être inscrit au RCS ?	129
4- Les formalités de publicité liées à la mutation de la propriété du fonds doivent-elles être accomplies en cas de constitution d'un usufruit sur un fonds de commerce ?	130
IV. L'usufruit des bois et forêts	132
8. Les usufruits suspects	135
I. La suspicion d'une transmission de la pleine propriété	135
1- L'illusion d'usufruit en cas de donation de la pleine propriété ?	136
2- L'illusion d'usufruit en cas d'acquisition en démembrement ?	138
II. La suspicion d'une rétention de la pleine propriété	147
Index alphabétique	155