



Usufruit, nue-propriété, pleine propriété : quelles différences ?

Vérifié le 06 décembre 2024 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)
Vidéo - Usufruit, nue-propriété, pleine propriété : quelles différences ?

Crédits : Service Public (DILA)

[Voir la version texte de la vidéo](#)

« Votre père avait la pleine propriété de la maison familiale. Aujourd'hui, vous en héritez de la nue-propriété et votre mère de l'usufruit. »

C'est le notaire qui l'a dit... mais vous n'avez rien compris ? Pas de panique, on vous explique.

Cette phrase signifie que vos droits sur la maison sont différents.

« Vous avez la nue-propriété. »

Cela veut dire que vous possédez les murs de la maison. Vous pouvez donc décider de la vendre (avec l'accord de l'usufruitier, votre mère).

« Votre mère a l'usufruit. »

Cela veut dire qu'elle peut utiliser la maison, c'est-à-dire y habiter, la louer et en percevoir les loyers.

Et la pleine propriété, qu'est-ce que c'est ?

C'est simplement le cumul de l'usufruit et de la nue propriété.

Alors, maintenant, si on vous redit :

« Votre père avait la pleine propriété de la maison familiale. Aujourd'hui, vous en héritez de la nue-propriété et votre mère de l'usufruit. »

Vous avez tout compris ?

La différence tient aux droits plus ou moins importants sur un bien. La pleine propriété est composée de l'usufruit (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F934>) et de la nue-propriété.

Tableau - Différences entre usufruit, nue-propriété, pleine propriété

Droits sur le bien	Titulaires		
	Propriétaire (pleine propriété)	Nu-propiétaire	Usufruitier
Disposer du bien (le vendre par exemple)	Oui	Oui (sur sa nue-propriété)	Non
Utiliser un bien (l'occuper par exemple)	Oui	Non	Oui
Percevoir des revenus issus de ce bien (des loyers par exemple)	Oui	Non	Oui

Les attributs du droit de propriété (occuper un bien, le vendre, en percevoir les revenus) sont répartis entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. On parle dans ce cas de démembrement du droit de propriété.

Les obligations de l'usufruitier et du nu-propiétaire sur le bien (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F934>) sont donc différentes. L'usufruitier doit notamment faire toutes les réparations d'entretien. Les grosses réparations sont à la charge du nu-propiétaire sauf si elles résultent du manque d'entretien de l'usufruitier (pour un bien immobilier, les grosses réparations ne concernent que le gros-œuvre).

Pour connaître la répartition de la valeur d'un bien entre l'usufruitier et le nu-propiétaire en cas de démembrement du droit de propriété, vous pouvez utiliser un simulateur. Il vous permet notamment de calculer le montant sur lequel seront appliqués les droits d'enregistrement en cas de donation, succession, vente, etc.

Simulateur : barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété (<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit>)

Qui peut m'aider ?

Vous avez une question ? Vous souhaitez être accompagné(e) dans vos démarches ?

Textes de loi et références

Code civil : articles 552 à 564 (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA0000006150114>)

Propriété

Code civil : articles 582 à 599 (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA0000006150117>)

Usufruit

Services en ligne et formulaires

Simulateur : barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49427>)

Simulateur

Questions ? Réponses !

En quoi consiste l'usufruit ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F934>)

L'usufruit du conjoint survivant peut-il être transformé en rente ou en capital ?

(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2132>)