



«Marjain Square» Levallois (Hauts-de-Seine)



«Le Liberty» Le Perreux-sur-Marne (94)

2^{èmes} Assises de la Nue-Propriété



2^{èmes} Assises de la Nue-Propriété

SÉCURITÉ JURIDIQUE ET FISCALE DE L'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

«Les droits du nu-propiétaire»

Jean AULAGNIER

*Doyen honoraire, Université d'Auvergne, président de
l'Association universitaire de recherche et d'enseignement sur le
patrimoine (AUREP)*



ACQUISITION EN DEMEMBREMENT
PAR UN BAILLEUR SOCIAL ET UN INVESTISSEUR
PRIVE

SECURITE
JURIDIQUE ET FISCALE

2^{èmes} Assises de la nue-propriété
Lundi 3 mai

Jean AULAGNIER
Président AUREP

FIERTE PERSONNELLE
POUR UNE STRATEGIE INSPIREE
MAIS NON IMAGINEE`
DANS SA PRESENTE APPLICATION

lorsque

L'ELEVE dépasse LE MAITRE

Jean AULAGNIER

Président AUREP

Un partenariat public privé
exemplaire
au service d'un problème majeur
Le logement pour actifs

Jean AULAGNIER
Président AUREP

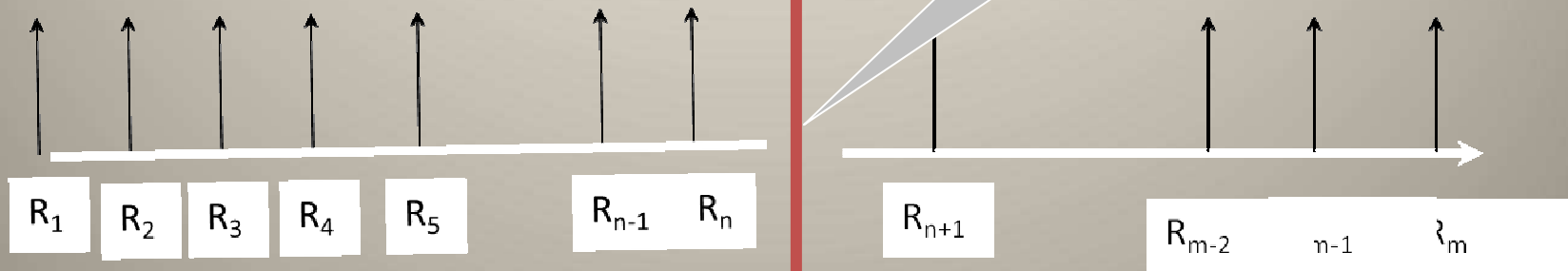
Mécanisme économique et juridique
de partage des droits de jouissance
Entre usufruitier et nu-propriétaire
au service du

logement pour actifs

Jean AULAGNIER
Président AUREP

USUFRUIT
A DUREE DETERMINEE DE
15 ANS

ENTREE
EN JOUISSANCE
DE L'INVESTISSEUR
PRIVE



Usufruitier
Bailleur

Nu-proprietaire
Investisseur prive

Mécanisme progressivement mis en place
aux termes de dispositions législatives,
réglementaires ou conventionnelles

PARFAITEMENT ADAPTEES

Pour en favoriser le développement en
raison de son **utilité sociale certaine**

Jean AULAGNIER

Président AUREP

**Mécanisme mis en place
par les lois du 2 juillet 2003 et du
13 juillet 2006
portant engagement pour le
logement**

Jean AULAGNIER
Président AUREP

DEUX LOIS OU TRANSPARAIENT CLAIEMENT
LA VOLONTE DES POUVOIRS PUBLICS
DE CONFORTER ET DE SECURISER

L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

DONT LA PERTINENCE
NE LUI A PAS ECHAPPE

Jean AULAGNIER

Président AUREP

NOTRE INTERVENTION
SI SITUERA A DEUX NIVEAUX

SECURITE DE L'ACQUISITION

SECURITE DE LA DETENTION

Jean AULAGNIER
Président AUREP

1^{ère} Partie

SECURITE DE L'ACQUISITION

Jean AULAGNIER
Président AUREP

SECTION A

LE DEMEMBREMENT DE LA NUE PROPRIETE

Jean AULAGNIER
Président AUREP

LE CHOIX DE L'INVESTISSEUR EN
NUE-PROPRIETE

en général l'investisseur privé
Mr et Mme X

Jean AULAGNIER
Président AUREP

LE CHOIX DE L'INVESTISSEUR EN NUE- PROPRIETE

Pourquoi ne pas procéder à une
acquisition partagée de la nue-propriété ?

Pourquoi ne pas démembler
à l'achat la nue-propriété et
associer parents et enfants ?

Jean AULAGNIER
Président AUREP

La pertinence de cette proposition

?

Moyen d'associer des
préoccupations transmissives dans
cet investissement

Jean AULAGNIER

Président AUREP

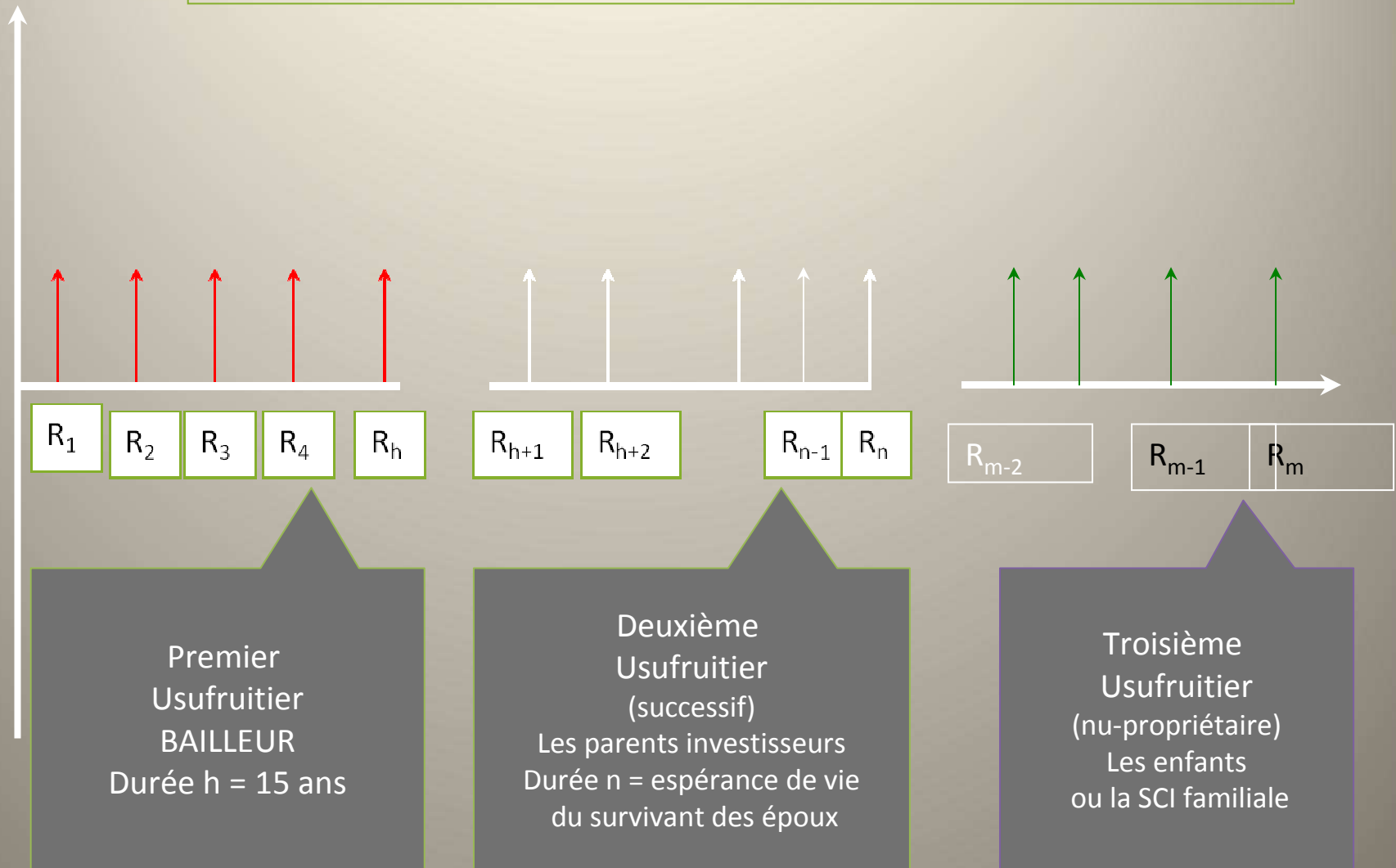
Modalités de mise en œuvre de la proposition ?

Jean AULAGNIER
Président AUREP

*Prolonger le démembrement de propriété
au delà des quinze ou vingt années
en introduisant un usufruit viager
successif*

**Par un usufruit
Successif et conjoint
au profit des parents investisseurs**

Partage des revenus entre trois personnes



SECTION B

**L'APPLICATION DES REGLES
DE LA VENTE EN L'ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT
AUX ACQUISITIONS DEMEMBREES**

**LA PROTECTION DES ACQUEREURS
TANT DU BAILLEUR SOCIAL
QUE DE L'INVESTISSEUR PRIVE**

L'article 261- 3 du Code de la Construction et de l'Habitation

☐ « La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. ☐Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

**La V.E.F.A régie par la loi n° 67-3 du 3
janvier 1967 modifiée ainsi que par les
articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et
suivants du Code de la Construction et de
l'Habitation
s'applique de plein droit aux acquisitions
démembrées**

**LES LIMITES IMPOSEES AUX
ACQUISITIONS PAR UN BAILLEUR SOCIAL
NE S'APPLIQUENT PAS AUX
ACQUISITIONS DEMEMBREES**

QUELLES LIMITES ?

Principe :

Les organismes d'HLM ne peuvent acquérir directement en VEFA qu'un nombre minoritaire de logements dans une même opération (circulaire du 30 mars 2003),

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

Une circulaire du 17 avril 2007 précise que cette règle ne saurait s'appliquer à

l'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

puisque, dans le cadre d'une opération de ce type, les organismes d'HLM n'acquièrent que le seul usufruit temporaire des logements, dont ils ne disposent pas de la pleine propriété.

Aussi, quelque soit l'importance de la part du programme immobilier faisant l'objet d'un démembrement les acquisitions en VEFA sont possibles

**OR LES REGLES PROPRES AUX
VENTES EN V.E.F.A.
SONT PROTECTRICES POUR TOUT
ACQUEREUR**

**ET
DONC DE NATURE A SECURISER LES
INVESTISSEURS TANT PUBLICS QUE
PRIVES**

Mentions obligatoires du contrat :

IL CONTIENDRA

la description de la partie d'immeuble vendue
le prix, ses modalités de paiement et de révision éventuelle

;

les délais de livraison

+

évidemment

la garantie d'achèvement ou de remboursement souscrite
par le promoteur.

.

En cas d'inachèvement de l'immeuble

Des garanties d'achèvement ou de remboursement sont données à l'acquéreur. Elles sont prévues par les articles L 261-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. La loi oblige le promoteur à fournir une garantie d'achèvement de l'immeuble ou une garantie de remboursement des sommes versées (sous la forme d'un cautionnement par un organisme financier) par l'acquéreur en cas d'inachèvement.

LE PRÊT VEFA

FINANCEMENT PAR L'INVESTISSEUR PRIVE

Il s'agit d'un prêt qui se compose de deux périodes :

Une première période de différé d'amortissement qui peut durer de 18 mois à 2 ans. Pendant cette période l'emprunteur ne paie que les intérêts et l'assurance du prêt.

Une deuxième période à partir de laquelle les remboursements commencent à inclure, en plus des intérêts, le remboursement du capital.

REGIME DE DROIT COMMUN

SECTION C

LA TVA IMMOBILIERE

Régime du TAUX réduit à **5,50%**

L'investissement se rapporte a des logements conventionnés pour une durée minimale de 15 ans, le financement est assuré par des prêts aidés l'acquisition est éligible de plein droit au taux réduit de 5,50%.

**LA LOI DE FINANCES POUR 2004
A BIEN PRECISE QUE LA TVA A TAUX
REDUIT BENEFICIAIT A LA FOIS AU
BAILLEUR SOCIAL ET A
L'INVESTISSEUR PRIVE
(article 278 sexies du CGI)**

2^{ème} Partie

SECURITE DE LA POSSESSION

Jean AULAGNIER
Président AUREP

SECTION A

LA DEDUCTIBILITE DES CHARGES
FINANCIERES SUPPORTEES PAR
L'INVESTISSEUR PRIVE

LES CHOSES ONT CLAIRES ET PRECISES

**LES INTERETS DES EMPRUNTS CONTRACTES
POUR FINANCER L'ACHAT DE LA NUE
PROPRIETE
SONT DEDUCTIBLES**

**DEDUCTIBILITE EXPLICITEE
DANS
L'INSTRUCTION ADMINISTRATIVE
du 14 octobre 2009 5 D-4-09**

L'instruction précise que ce régime s'applique de plein droit que la nue-propriété soit détenue soit par une personne

soit par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'IS

SECTION C

GARANTIES D'ENTRETIEN DES LOCAUX

DISPOSITIONS
CONVENTIONNELLES
FORTEMENT PROTECTRICES

**TOUTES LES DEPENSES DE MAINTIEN EN L'ETAT
DES DROITS IMMOBILIERS SERONT SUPPORTES
PAR LE BAILLEUR USUFRUITIER**

DISPOSITIONS SUPPLETIVES DE LA VOLONTE DES PARTIES

ARTICLE 605

« L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire... »

Article 606

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voutes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières »

REPARTITION CONVENTIONNELLE

**IL EST STIPULE QUE TOUTES LES CHARGES DE
PETITS ET GROS ENTRETIENS
SOIENT ASSUMÉES PAR L'USUFRUITIER**

**Extrait des actes notariés de vente
tant au bailleur usufruitier qu'à l'investisseur
privé :**

**« L'usufruitier assumera la gestion locative ...
à charge par lui de supporter :**

- l'ensemble des réparations locatives, ainsi que les charges éventuelles de grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil**
- l'ensemble des quotes-parts des charges communes.. .y compris les grosses réparations »**

**CETTE OBLIGATION D'ENTRETIEN
EST RENFORCEE**

**par l'obligation de provisions annuelles
par l'obligation d'une remise en l'état au terme
du démembrement**

A CE PROPOS

**LES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES DE L'ACTE
NOTARIE DE VENTE SONT ESSENTIELLES**

l'acte notarié proposé a l'investisseur privé est particulièrement détaillé sur les charges d'entretien stipulant notamment a la charge de l'usufruitier une provision annuelle de 0,60% par an à compter de la 3^{ème} année de jouissance.

SECTION D

**LA PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES
GENERALES DE LA CO-PROPRIETE**

REGIME CONVENTIONNEL

**USUFRUITIER ET NU-PROPRIETAIRE
SONT ASSOCIES DANS LA PARTICIPATION AUX
DECISIONS PRISES EN ASSEMBLEE GENERALE DE
LA CO-PROPRIETE
selon des dispositions conventionnelles
assez précises
SI POUR CERTAINES DECISIONS LE MANDATAIRE
EST L'USUFRUITIER IL EST POSSIBLE DE
DESIGNER UN MANDATAIRE COMMUN**

**LORSQU'IL S'AGIT POUR L'ASSEMBLEE DE
DECIDER DE TRAVAUX D'ENTRETIEN ET QUE
L'USUFRUITIER MANIFESTERAIT QUELQUES
RETICENCES LE VOTE SERA EFFECTUE PAR LE
NU-PROPRIETAIRE**

SECTION E

LA REPRISE PAR LE NU-PROPRIETAIRE

**Le bail consenti par le bailleur
usufruitier prend nécessairement
fin au terme de l'usufruit**

**Article L 253-4
du code de la construction et de l'habitation**

INTRODUIT PAR LA LOI DU 13 JUILLET 2006

Article L 253-4
du code de la construction et de
l'habitation

« le bail conclu dans le cadre d'un usufruit
prend fin de plein droit au plus tard à la date de
l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué »

Disposition légale d'ordre public

Obligation est faite au bailleur

USUFRUITIER

d'indiquer dans le bail

et de manière apparente

le statut juridique du logement d'une part

le terme du bail à l'extinction de l'usufruit

Articles L 235-5 à L 235-7

du Code de la construction et de l'habitation

Douze mois, avant ce terme
rappel devra être fait
par le bailleur usufruitier
de cette disposition
à l'occupant

Il s'agit d'un élément **décisif** de nature
à garantir la liberté de disposition du
nu-propriétaire

**« Un appartement libre de toute
occupation »**

**Dont la mise en œuvre repose sur
un formalisme tout à fait spécifique
contenu
dans l'article L 253-5
du code de la construction**

Six mois avant la fin du
démembrement le nu-propriétaire
pourra :

soit, proposer un nouveau bail
prenant effet au terme de l'usufruit
soit, donner congé pour vendre ou
pour occuper

Trois mois avant la fin du
démembrement le bailleur
devra proposer un nouveau
logement au locataire
si le nu-propriétaire n'a pas
souhaité prolonger le bail

**La protection du locataire
est assurée
par l'obligation faite au bailleur
usufruitier de lui trouver un
logement
conforme à ses besoins.**

SECTION F

L'ARBITRAGE DU DROIT DE NUE PROPRIETE

Selon l'article 544 du code civil

« La propriété est le droit de jouir et de disposer de la manière la plus absolue »

L'investisseur privé conserve-t-il
une parfaite liberté d'arbitrage
tant à titre onéreux qu'à titre gratuit
(vente ou donation de la nue-propriété)

?

**AUCUNE RESTRICTION
LEGALE A LA CESSION
DU DROIT DE NUE PROPRIETE
(le promoteur offre ses services pour
faciliter la cession)**

CONCLUONS

Aucun doute possible le schéma
mis en place par PERL
Est d'une réelle pertinence économique.

Il est fort bien bordé sur le plan juridique;

A vous de savoir convaincre vos clients
J'espère pour ma part
avoir su vous convaincre