

MONETIVIA

Communiqué de presse
7 novembre 2023

Le démembrement de propriété, une solution pour pacifier les divorces ?

Une procédure de divorce donne lieu au partage de tous les biens mobiliers et immobiliers détenus en commun par les futurs ex-époux. Chacun des conjoints entend, à l'issue du divorce, repartir avec 50% de la valeur du patrimoine commun. Mais il arrive que l'un d'entre eux veuille continuer d'occuper l'un des logements (résidence principale ou secondaire). Dans ce cas, un démembrement de propriété pourra permettre de partager le bien de façon équitable en laissant à l'un des ex-conjoints l'usage du bien.

Deux options possibles :

- Le démembrement temporaire pour un conjoint qui souhaite garder l'usufruit pour une durée limitée, à condition que cette durée soit au maximum de 20 ans car au-delà le partage ne serait plus équitable. Le partage peut en effet prévoir que le conjoint reste occuper les lieux en conservant un usufruit temporaire sur le bien, le second conjoint détenant alors la nue-propriété du bien, qu'il peut vendre pour récupérer du capital.
- L'opération est aussi réalisable avec un conjoint qui souhaiterait rester à vie dans le bien, mais dans ce cas, il faut qu'il ait au minimum 65 ans pour un homme et 70 ans pour une femme, condition nécessaire pour que le partage soit équitable. En effet, lorsque la personne est trop jeune, la valeur de son usufruit à vie représente plus de la moitié de la valeur de l'actif immobilier. On perd alors l'équité du mécanisme recherché.

Exemple d'un démembrement temporaire

Un couple est propriétaire d'un appartement acheté en commun. Au moment du divorce, Madame souhaite rester dans les lieux jusqu'à ce que les enfants soient « partis ». Il est tout à fait possible de prévoir qu'elle conserve un usufruit temporaire de 15 ans, dont la valeur peut être estimée pour un bien liquide et dans un secteur prisé des investisseurs à 38% de la valeur du bien en pleine propriété¹. La nue-propriété du bien peut alors être vendue par les ex-époux pour un prix égal à 62% de la valeur du bien en pleine propriété. Monsieur encaisse alors les 50% qui lui reviennent, tandis que Madame encaisse les 12% qui lui reviennent en conservant en sus la jouissance du bien pendant 15 ans.

Exemple d'un démembrement viager

Des conjoints âgés - Monsieur a 65 ans - ont acheté un bien immobilier en commun et en détiennent chacun la moitié. Au moment du divorce, l'époux souhaite continuer à occuper le logement à vie tandis que l'épouse désire récupérer sa part en capital (50%). Dans ce cas, il est possible de réserver à Monsieur un usufruit viager sur le bien, qui, compte tenu de son âge, vaut environ 50 % de la valeur du bien en pleine propriété. Le solde (50%) correspond à la valeur de la nue-propriété qui peut être vendue à un investisseur.

Pour finir, Madame perçoit les 50% qui lui reviennent tandis que Monsieur conserve l'usufruit du bien à vie, lui permettant de disposer du logement comme il veut. Il aura notamment la possibilité de le louer.

A noter : cela n'aurait pas fonctionné si Monsieur avait été plus jeune car la valeur de son usufruit viager aurait représenté plus de la moitié de la valeur de l'actif immobilier.

¹ L'usufruit et la nue-propriété évalués ici en valeur de marché et non pas avec le barème fiscal de l'article 669 du CGI qui s'applique pour le seul calcul des droits de mutation ou de donation.

A propos de Monetivia :

Fondée en juillet 2015 par Thomas Abinal et Amaury de Calonne, Monetivia est une entreprise française spécialisée en ingénierie immobilière. Grâce à son expertise en démembrement de propriété dans l'ancien, Monetivia propose trois solutions pour monétiser son patrimoine immobilier : le démembrement temporaire, la nue-propriété simple et la nue-propriété à prix ajusté, le Contrat Monetivia, créé en partenariat avec Allianz - un nouveau type de transaction immobilière gagnant-gagnant entre un vendeur senior et un investisseur de long terme.

Présente sur les régions de Lyon, Annecy, Cannes, Nice, Marseille, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Nantes, Rennes et Paris, Monetivia compte 25 collaborateurs et a réalisé un volume d'affaires de plus de 250 millions d'actifs immobiliers vendus.
<https://www.monetivia.com>

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Carol Galivel / Tiphonie Rouaud – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>