

FICHE DE CONSEILS

L'ACHAT EN NUE PROPRIETE

A mi-chemin entre l'investissement locatif direct et la pierre-papier, l'achat en nue-propiété permet de se constituer un patrimoine à petit prix.

L'achat en nue-propiété s'adresse aux personnes qui n'ont pas besoin de revenus immédiats mais qui souhaitent se constituer une épargne pour le futur.

Quant au vendeur, il perçoit immédiatement un capital qui peut choisir de placer ou d'utiliser pour améliorer ses revenus tout en ne privant pas ses héritiers, à l'inverse du viager.

Le bien doit être sélectionné dans des grandes villes ou des communes qui disposent d'un marché locatif dynamique.

Le mode d'emploi

En achetant la nue-propiété d'un bien, l'acquéreur en devient le propriétaire mais n'en a pas l'usage. L'usage ou usufruit est généralement cédé à un bailleur social ou privé (promoteurs nationaux tel que Bouygues Immobilier par exemple) pour une durée déterminée, comprise souvent entre 10 et 20 ans.

A terme, l'usufruit temporaire s'éteint et la pleine propriété se reconstitue entre les mains du nu-propiétaire. Celui-ci devient le propriétaire de tout, sans frais, ni impôt à régler.

Entre temps, l'usufruitier perçoit les loyers, prend en charge la gestion du bien, assume les risques locatifs (vacance et impayés) et s'acquitte généralement de l'intégralité des charges (taxe foncière, charges d'entretien, grosses réparations ...).

Le prix et la convention d'usufruit

Le nu-propiétaire bénéficie d'une décote sur le prix du bien (souvent comprise entre 30 et 50% de la valeur de ce dernier sur le marché) qui correspond au montant des loyers non perçus par le vendeur.

La convention d'usufruit ou de démembrement, qui est annexée au contrat de vente signé chez le notaire, précise la répartition des charges et des dépenses de remise en état au moment de l'extinction de l'usufruit, entre usufruitier et nu-propiétaire.

Les conventions signées avec les bailleurs sociaux sont généralement favorables au nu-propiétaire. Elles prévoient, par exemple, que l'intégralité des dépenses (grosses réparations, taxe foncière, honoraires de syndic, etc.) incombera à l'usufruitier.

Lorsque le bailleur est une personne privée, la plupart du temps, la convention prévoit que le nu-propiétaire prendra en charge les grosses réparations (travaux sur les murs, poutres ...). Elles sont déductibles des revenus fonciers.

Bon à savoir : Pour l'impôt sur la fortune immobilière, l'imposition est répartie entre l'usufruitier et le nu-propiétaire à proportion de la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propiété, qui dépend de l'âge de l'usufruitier (article 699 du Code général des impôts).