

## ⇒ A quoi correspondent la nue-propriété et l'usufruit ?

Il s'agit d'un **démembrement du droit de propriété** : il revient au nu-propiétaire de pouvoir disposer du bien (*abusus*) et à l'usufruitier de l'exploiter et de s'en servir (en user : *usus*) notamment pour en tirer des revenus (les fruits : *fructus*).

Ce démembrement résulte d'une donation, le bien n'est pas transmis en pleine propriété mais le donateur se réserve l'usufruit, c'est à dire l'usage et la jouissance du bien jusqu'à son abandon, ou son décès. Cette situation ne doit pas être confondue avec celle de l'indivision.

## ⇒ Quel est intérêt de démembrement le droit de propriété ?

Lors d'une donation, la nue-propriété est comptabilisée pour une fraction de la valeur de la pleine propriété. Cette fraction est **fonction de l'âge du donateur** : plus celui-ci est jeune plus cette valeur est faible ([art. 669](#) du Code Général des Impôts). Les droits de mutation sont ainsi réduits d'autant. Transmettre la nue-propriété peut être aussi une manière d'impliquer les successeurs dans la gestion du bien forestier ainsi transmis.

## ⇒ Quelles sont les conséquences de ce démembrement ?

**L'usufruitier a la charge de l'entretien du bien dont il est censé conserver l'état et la valeur.** Il dispose d'un droit d'usage, le cas échéant d'habitation et de location. L'usufruitier ne peut vendre le bien, mais le nu-propiétaire ne peut pas non plus vendre sans son accord, compte-tenu des droits dont celui-ci dispose.

- **Les coupes** : L'usufruitier **dispose des « fruits »** du bien et peut donc, par exemple, procéder aux coupes d'éclaircies et aux coupes de taillis. En revanche, il ne peut exploiter les arbres de « *haute futaie* » sans l'accord du nu-propiétaire auquel le bénéfice de la coupe revient. Néanmoins, il peut disposer des bois de haute futaie qui ont été mis en « *coupes réglées* » (art 591 du code civil), notion difficile à cerner. Ce sont les coupes correspondant à l'usage qu'en avait le propriétaire, et qui par leur périodicité et leur régularité lui permettait de se constituer un revenu régulier sans altérer la nature et la valeur de son bien, comme par exemple les coupes de jardinage. En aucun cas les coupes prévues dans les programmes des Plans Simple de Gestion, Codes de Bonnes Pratiques Sylvicole, ou Règlements Type de Gestion ne valent coupes réglées.
- **Autres productions** : L'usufruitier dispose également des « fruits naturels » (art.583 du Code civil) : champignons, fruits (châtaignes, framboises, myrtilles...), liège, branches et écorces, résine, lichens...
- **Chasse** : L'usufruitier dispose du droit de chasse et des revenus de sa location.

- **Document de gestion durable, PSG** : C'est le nu-propiétaire qui doit établir le PSG et le soumettre à l'agrément du Centre Régional de la Propriété Forestière. Cependant, celui-ci ne peut entreprendre la plupart des opérations de gestion sans l'accord de l'usufruitier, et conformément à l'article [R312-18](#) du code forestier, le PSG doit être également signé par ce dernier. Il en va de même, pour les avenants au PSG, les demandes de coupes extraordinaires, et les déclarations de coupe d'urgence .
- **Charges, investissements et travaux** :

↳ **Investissement et travaux** : L'usufruitier est tenu aux dépenses d'entretien, le nu-propiétaire pouvant éventuellement les imposer. Il en est ainsi de la réparation des voies forestières dégradées par un usage à son profit, et de la reconstitution à l'identique des peuplements exploités en coupe réglée. En revanche, les coûts des travaux d'amélioration tels que la transformation d'un taillis médiocre par plantation, ou la conversion d'un taillis bien venant en futaie, sont *a priori* à la charge du nu-propiétaire.

↳ **Fiscalité** : L'usufruitier étant tenu aux charges de la possession du bien est redevable de la taxe foncière. Il en va de même pour l'impôt sur le revenu. Celui-ci devra déclarer le revenu cadastral des parcelles boisées à ce titre, et ce, même si le nu-propiétaire bénéficie des recettes de certaines coupes. En cas d'assujettissement, l'usufruitier et le nu-propiétaire seront redevables de la TVA chacun sur les bois qui lui revient. Enfin, l'usufruitier devra se charger d'effectuer la déclaration au titre de l'Impôt sur la fortune immobilière, et de s'en acquitter en prenant en compte la pleine valeur de la propriété.

**N.B.** : Il est vivement conseillé d'établir une **convention d'usufruit**, permettant à l'usufruitier et au nu-propiétaire de décider et de préciser eux-mêmes, les droits et obligations de chacun. Par ailleurs, il est conseillé d'ouvrir un compte bancaire démembré sur lequel iront toutes les recettes, et à partir duquel seront payées les dépenses. Cette possibilité a toute sa justification en matière forestière, compte tenu des actions à entreprendre dans la durée (dégagement des semis ou plantations etc.).

## ↳ **Usufruit et nue-propiété des parts dans un Groupement Forestier :**

La répartition est différente dans un Groupement Forestier. En effet, les recettes et dépenses sont assurées par le Groupement Forestier. Il n'y a donc pas à savoir à qui vont les recettes des coupes de bois ou d'autres origines, ni qui assume la dépense. En revanche, il revient aux usufruitiers de décider de la répartition des dividendes.

Pour plus de précisions : [art. 669](#) et [968](#) du code général des impôts, [R312-18](#) du code forestier, au 60 du [BOI-IR-RICI-60-10-20180704](#).



Fiche réalisée par le réseau juridique du CNPF avec le soutien du service juridique de Fransylva. Retrouvez l'ensemble de nos fiches juridiques sur le portail de la forêt privée [www.foretpriveefrancaise.com](http://www.foretpriveefrancaise.com)

