



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 11ème législature

donations

Question écrite n° 23836

### Texte de la question

M. Pierre Hellier souhaite attirer l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la validité de la tontine en usufruit, mesure reconnue par l'administration fiscale et à laquelle la pratique notariale a recours depuis longtemps. En effet, en réponse à une précédente question écrite n° 14585, publiée au Journal officiel du 19 octobre 1998, il était précisé que le pacte tontinier doit porter sur « la propriété de l'immeuble tout entier à partir du jour de son acquisition sous condition de précédès de son cocontractant. Alors que l'usufruitier est un droit sur la chose d'autrui, un indivisaire ne peut être usufruit de la quote-part de son coïndivisaire, car chaque indivisaire est copropriétaire du tout ». Or lorsqu'un conjoint survivant, commun en biens, bénéficie d'un droit d'usufruit au titre d'une donation entre époux, ce conjoint est bien indivisaire avec ses enfants et, en même temps, usufruitier de la quote-part de ses enfants coïndivisiaires. Il semble que la réponse à la question écrite susvisée traite moins de la formule de l'acquisition avec un pacte tontinier en usufruit que de celle de l'achat en démembrement croisé entre concubins. Cette formule dite de l'achat croisé a été unanimement dénoncée dans la mesure où elle a pour fondement une localisation spatiale des quotes-parts indivises en nue-propriété et en usufruit et où elle se fonde sur un démembrement de propriété qui, en réalité, n'existe pas. En revanche, dans le pacte tontinier en usufruit, la situation est différente ; il s'agit en effet de créer un véritable démembrement de propriété à l'occasion d'un transfert de propriété : la nue-propriété est achetée, par exemple, en totalité par l'un des acquéreurs dès lors que son apport correspond à la valeur de cette nue-propriété ; quant au droit réel d'usufruit, acquis dans le cadre d'un pacte tontinier, et financé pour moitié par chaque acquéreur de cet usufruit, il est convenu que chacun des propriétaires de la part d'usufruit, acquise par lui sous la condition résolutoire de son précédent, est propriétaire de la part d'usufruit acquise par son cocontractant sous la condition suspensive de sa survie. Aussi, il lui demande donc de lui préciser, dans la mesure où les nus-propriétaires ne se confondent pas nécessairement avec les usufruitiers, si cette technique utilisée par la pratique notariale paraît juridiquement fondée.

### Texte de la réponse

la garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que le montage préconisé, consistant à faire acquérir l'usufruit d'un bien par deux personnes, avec clause d'acquisition au profit du survivant d'entre eux, est une opération ne répondant pas à l'esprit du pacte tontinier. En effet, la tontine doit permettre la réunion entre les mains d'une seule personne de la pleine propriété : jusqu'au décès du précurseur, chacun est propriétaire sous condition résolutoire de son précédent et propriétaire privatif sous condition suspensive de la survie ; en conséquence, et eu égard à la rétroactivité de la condition, le bien acquis ne fait pas partie de la succession du précurseur. La rétroactivité de la condition, qu'elle soit suspensive ou résolutoire, s'applique sans difficulté, pour la pleine propriété ou pour la nue-propriété (cass. civ. 1re, 27 mai 1986. Bull. civ. I, n° 140, p. 140). En revanche, le caractère temporaire de l'usufruit, droit réel de jouissance lorsqu'il est dissocié de la nue-propriété, n'apparaît pas compatible avec un pacte de tontine ayant pour objet ce seul usufruit. Si les acquéreurs souhaitent que leurs héritiers ne soient pas lésés, il leur suffit d'acquérir en commun un bien et de se conférer réciproquement l'usufruit de leur quote-part de propriété par donation ou par legs. Ainsi, la nue-propriété de la part du précurseur sera dévolue aux héritiers de celui-ci qui obtiendront la pleine propriété de cette part au jour du décès du survivant des acquéreurs. Ainsi, sous réserve de

l'interprétation des tribunaux de l'ordre judiciaire, l'opération envisagée ne peut être admise.

## Données clés

**Auteur** : [M. Pierre Hellier](#)

**Circonscription** : Sarthe (1<sup>re</sup> circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 23836

**Rubrique** : Donations et successions

**Ministère interrogé** : justice

**Ministère attributaire** : justice

## Date(s) clée(s)

**Question publiée le** : 18 janvier 1999, page 294

**Réponse publiée le** : 14 juin 1999, page 3692