

# OFFICE NOTARIAL Jérôme BRUNEAU



82 boulevard Charles de Gaulle  
95110 SANNOIS

Tél : 01 84 75 54 55  
e-mail : [office.95095@notaires.fr](mailto:office.95095@notaires.fr)  
[www.bruneau.notaire.fr](http://www.bruneau.notaire.fr)  
CRPCEN 95095

## DONATION ENTRE EPOUX

### *Définition de la donation entre époux*

La donation entre époux de biens à venir est celle portant sur tout ou partie des biens que le donateur laissera à son décès. Au cours du mariage, elle ne produit aucun effet et est révoquée à tout moment par chaque époux unilatéralement.

Pour être efficace, la donation doit être adaptée en permanence avec votre situation familiale et patrimoniale  
**CONSULTEZ-NOUS**

### *Intérêts de la donation entre époux*

La donation au dernier vivant est un instrument très efficace pour protéger son conjoint survivant car elle offre une protection sur mesure :

- en permettant au conjoint survivant un choix plus étendu que celui prévu par la loi (cf. tableau ci-dessous),
- en lui permettant de choisir les biens sur lesquels vont s'exercer ses droits. (**cantonement de l'émolument**)

<i>Sans donation entre époux</i>	<i>Avec donation entre époux</i>
<b>En présence d'enfants communs</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 1/4 en pleine propriété <b>ou</b></li><li>➤ la totalité en Usufruit</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>1 enfant</b> : 1/2 en pleine propriété <b>ou</b> 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit ou la totalité en usufruit</li><li>➤ <b>2 enfants</b> : 1/3 en pleine propriété <b>ou</b> 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit ou la totalité en usufruit</li><li>➤ <b>3 enfants et plus</b> : 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit ou la totalité en usufruit</li></ul>
<b>En présence d'enfants non communs</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 1/4 en pleine propriété</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>1 enfant</b> : 1/2 en pleine propriété <b>ou</b> 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit <b>ou</b> la totalité en usufruit</li><li>➤ <b>2 enfants</b> : 1/3 en pleine propriété <b>ou</b> 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit <b>ou</b> la totalité en usufruit.</li><li>➤ <b>3 enfants et plus</b> : 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit <b>ou</b> la totalité en usufruit</li></ul>
<b>En présence des pères et mères</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ En présence des père et mère : 1/2 en pleine propriété</li><li>➤ En présence du père <b>ou</b> de la mère : 3/4 en pleine propriété</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ En présence des père et mère / père <b>ou</b> mère : la totalité des biens (sauf droit de retour art. 738.2 du Code civil et/ou testament)</li></ul>



**Horaires d'ouverture :**  
Les lundi/mardi/jeudi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 18H00  
Le mercredi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 20H00  
Le vendredi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 17H00  
Samedi matin uniquement sur rendez-vous

Règlement par virement et carte bleue  
Office équipé d'un système de visioconférence

## Tableau schématique des droits de l'usufruitier

### Que peut faire l'usufruitier ? Que peut faire le nu-proprétaire ?

➤ Usufruitier	User les biens pour soi	Louer les biens et percevoir les loyers	Vendre (conjointement)
➤ Nu propriétaire			

### Comment sont valorisés respectivement l'usufruit et la nue-proprété d'un bien immobilier lors d'une vente ou d'une succession ?

La valorisation d'un bien immobilier détenu en usufruit par le conjoint survivant s'effectue par application d'un barème fiscal prenant en compte l'âge de l'usufruitier. Schématiquement, la valeur de l'usufruit diminue avec l'âge de l'usufruitier (*le tableau du barème fiscal peut être consulté en suivant le lien suivant [Code général des impôts - Article 669 | Legifrance](#)*).

Mme X, âgée de 61 ans, est usufruitière de la totalité d'un bien immobilier évalué à 300.000 €  Ses enfants, Y et Z sont nus propriétaires dudit bien	Valeur de l'usufruit	40% de la valeur en pleine propriété	Valeur de l'usufruit : 120.000 €
	Nu-proprétaire	60% de la valeur en pleine propriété	Valeur de la nue-proprété : 180.000 €