



## Exemple de démembrement dans l'ancien

Un deux pièces de 49,5 m<sup>2</sup> à Paris (10<sup>e</sup>) vaut 410.000 euros en pleine propriété. Le vendeur est âgé de 78 ans et décide de conserver l'usufruit pendant 16 ans. L'usufruit vaut 167.000 euros et la nue-propriété s'élève à 243.000 euros (410.000 – 167.000). L'investisseur paie l'opération 257.500 euros (frais de notaire et honoraires compris). La décote obtenue est de 37 %, soit 16 ans de loyers perçus immédiatement.

– Scénario n° 1 : 16 ans après, l'investisseur devient plein propriétaire.

– Scénario n° 2 : au bout de 10 ans, l'usufruitier décède et l'investisseur devient plein propriétaire plus tôt. Il doit verser un complément de 45.000 euros aux héritiers du défunt.

– Scénario n° 3 (rare) : 16 ans après, le vendeur veut rester dans les lieux. Une « rente différée » annuelle de 11.040 euros est servie à l'investisseur jusqu'à son départ.

Source : *Monetivia*