IMMOBILIER

Démembrement de propriété niveau 1 : identifier, évaluer et sécuriser

Le démembrement est proposé au client comme une évidence : donation de la nue-propriété aux enfants, réserve d'usufruit pour les parents, acquisition démembrée entre une société et son dirigeant. Les difficultés apparaissent ensuite, quand il faut répartir les travaux, arbitrer une vente ou sortir d'une indivision mal préparée. Cette journée pose les mécanismes puis les applique aux trois terrains les plus fréquents : l'immeuble, les parts sociales et la transmission familiale. Elle vise l'identification des problématiques et la détection des montages fragiles avant de les mettre en place.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
1 jour — 7 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 145 € HT**	**11 jours ouvrés après validation du financement.**

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

01 Public visé et prérequis

PUBLIC VISÉ
Conseillers en gestion de patrimoine négociateurs immobiliers collaborateurs d'études notariales et responsables de programmes immobiliers.

PRÉREQUIS
Connaître les notions de base du droit de la propriété et de la transmission à titre gratuit.

POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

02 Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

- Distinguer les prérogatives de l'usufruitier de celles du nu propriétaire
- Évaluer un usufruit selon les méthodes économique et forfaitaire
- Répartir les charges les travaux et les revenus entre les titulaires de droits
- Analyser un démembrement portant sur des parts sociales et ses effets sur les décisions collectives
- Repérer les montages familiaux fragiles et les causes de remise en cause
- Anticiper les conditions de sortie et l'extinction de l'usufruit

03 Programme détaillé

M1 Mécanismes et évaluation

- Poser les bases avant tout montage
- Attributs respectifs de l'usufruit et de la nue propriété
- Sources du démembrement donation succession et acquisition démembrée
- Méthodes d'évaluation économique et forfaitaire de l'usufruit
- Usufruit viager usufruit temporaire et usufruit successif
- Obligations réciproques et actes nécessitant un accord conjoint
- Cas pratique : Évaluation d'un usufruit sur une même situation par la méthode forfaitaire puis par la méthode économique.

M2 Démembrement immobilier

- Gérer l'immeuble à deux titulaires de droits
- Répartition des charges courantes et des gros travaux
- Perception des loyers et traitement des revenus fonciers
- Vente de l'immeuble démembré et répartition du prix
- Démembrement portant sur un bien loué ou sur la résidence familiale
- Assurance entretien et responsabilité à l'égard des tiers
- Atelier : Répartition des postes d'un budget de travaux entre usufruitier et nu propriétaire avec justification.

M3 Parts sociales et patrimoine familial

- Étendre le raisonnement aux titres et à la famille
- Démembrement de parts de société civile et de titres de société d'exploitation
- Exercice du droit de vote et affectation des résultats distribués
- Donation avec réserve d'usufruit au profit des enfants
- Points de vigilance tenant à la qualification du montage
- Conséquences au décès de l'usufruitier
- Mise en situation : Présentation à une famille d'un projet de donation démembrée avec ses avantages et ses contraintes.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel ou à distance

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel, À distance — Classe virtuelle

MÉTHODES MOBILISÉES
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

ENCADREMENT
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

05 Modalités d'évaluation et de suivi

ÉVALUATION DES ACQUIS
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

SUIVI DE L'EXÉCUTION
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

SANCTION DE LA FORMATION
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

07 Modalités d'accès, financement et tarifs

MODALITÉS D'INSCRIPTION
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

DÉLAI D'ACCÈS
11 jours ouvrés après validation du financement.

FINANCEMENTS POSSIBLES
- OPCO et plan de développement des compétences
- FAF et CFP
- France Travail
- Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

DATES / SESSIONS
Entrées permanentes

FORMULE	DÉTAIL	TARIF
Inter-entreprises	-10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session.	**À partir de 1 145 € HT**

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

RÉFÉRENT HANDICAP
Tiffany LESTROUBAC

CONTACT
contact@monpoleformation.fr

09 Indicateurs de résultats

INDICATEUR	RÉSULTAT	MODALITÉS DE CALCUL
Taux de satisfaction	**N/A**	Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois
Taux d'abandon	**N/A**	Calculé sur les 12 derniers mois

Résultats arrêtés au 26/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

10 Contacts

INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

ADRESSE
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

RÉCLAMATIONS
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr