



Guillaume Dozinel
Diane Brunet-Courtois
Quilvest Family Office

Démembrement de propriété :

En présence d'un immeuble dont la propriété est démembreée, l'article 605 du Code civil opère une répartition de la charge des travaux entre l'usufruitier, à qui incombent les réparations d'entretien, et le nu-propiétaire, tenu aux grosses réparations.

Ainsi, toutes les réparations qui touchent à la structure de l'immeuble ou à sa solidité (réfection d'une toiture, réparation de murs porteurs,...) sont à la charge du nu-propiétaire, en théorie du moins, puisque l'usufruitier ne possède aucun moyen de l'y contraindre.

Malgré les critiques soulevées par cette règle légale de répartition, inchangée depuis la rédaction du Code civil en 1804, la jurisprudence de la Cour de cassation demeure constante : aucune obligation n'est imposée au nu-propiétaire de procéder aux grosses réparations.

Le présent arrêt donne l'occasion à la Cour de cassation de réitérer sa position sur ce point. Dans cette affaire, des époux avaient donné à leur fille la nue-propiété de bâtiments et de terres agricoles dont ils s'étaient réservé l'usufruit. Par suite des dégâts provoqués par la tempête de 1999, ils lui ont demandé d'effec-

tuer les travaux de réfection de toiture sur les biens donnés, sur le fondement de l'article 605 du Code civil. Leur fille ayant refusé de les réaliser, les parents demandèrent alors en justice la révocation de la donation pour inexécution de ses conditions.

La Cour d'appel de Bordeaux fait droit à leur demande car selon elle, la prise en charge des grosses réparations était une condition implicite de la donation, de sorte que la non-réalisation de ces travaux justifiait à elle seule la révocation de la donation.

La Cour de cassation casse l'arrêt : sauf clause contraire de l'acte qui a créé le démembrement, un usufruitier ne peut pas agir contre le nu-propiétaire pour le contraindre à exécuter les grosses réparations mises à sa charge par l'article 605 du Code civil.

La répartition légale aux charges : absence de sanction pour inexécution

Si l'utilité du démembrement de propriété dans les stratégies d'acquisition et de transmission d'un patrimoine n'est plus à démontrer, les principales difficultés proviennent de l'inexécution des grosses réparations et de la sanction correspondante.

Cour de cassation

(A propos de l'arrêt de la Cour de cassation du 28 octobre 2009)

| A qui incombent les grosses réparations ? |

Selon une jurisprudence souvent critiquée mais bien établie, l'usufruitier n'est en effet pas autorisé à agir en justice pour contraindre le nu-propiétaire à effectuer les grosses réparations nécessaires à la conservation de l'immeuble soumis à usufruit et ce, même si la situation de l'immeuble l'exige.

Le fondement de cette règle est lié d'une part, à l'éventuelle impossibilité pour le nu-propiétaire de financer ces travaux, dans la mesure où celui-ci ne retire aucun profit du bien qui fait l'objet de l'usufruit. D'autre part, à la différence du bailleur, le nu-propiétaire n'est pas tenu de garantir à l'usufruitier la jouissance paisible du bien, dont l'usufruitier doit prendre possession dans l'état où il est lorsque commence l'usufruit (C. civ., art. 600).

Au plan fiscal, les grosses réparations financées par le nu-propiétaire sont déductibles, ce qui, sous cet angle, devrait encourager bon nombre d'entre eux à les réaliser, d'autant que la plus-value acquise in fine par l'immeuble leur profitera intégralement.

Sous réserve de remplir certaines conditions, les dépenses supportées par le nu-propiétaire de biens reçus par succession ou donation en application des dispositions de l'article 605 du

Code civil bénéficient d'un régime fiscal dérogatoire optionnel de déduction des charges du revenu global.

Ainsi, elles sont déductibles soit au titre des revenus fonciers, dans les mêmes conditions de droit commun que l'usufruitier, soit sur option, de son revenu global dans une limite annuelle de 25 000 €. La fraction excédentaire est imputable dans les mêmes conditions, au titre des dix années suivantes.

La déduction des charges supportées par le nu-propiétaire au titre des grosses réparations est possible, même lorsque l'immeuble est occupé par lui-même ou par l'usufruitier, ou encore lorsque l'immeuble est donné en jouissance gratuitement à un tiers.

Dans certains cas, l'usufruitier sera légalement obligé d'exécuter les grosses réparations à ses frais. C'est notamment le cas lorsqu'il loue l'immeuble car, en tant que bailleur, il a obligation de mettre et de maintenir en bon état les locaux loués, pour l'usage auquel ils sont destinés.

D'autre part, lorsque l'immeuble dépend d'une copropriété, le nu-propiétaire et l'usufruitier sont obligés de payer chacun les charges qui leur incombent légalement, dès lors qu'elles →

Toutes les réparations qui touchent à la structure de l'immeuble ou à sa solidité sont à la charge du nu-propriétaire, en théorie du moins, puisque l'usufruitier ne possède aucun moyen de l'y contraindre

ont été décidées par l'assemblée des copropriétaires. En dehors de ces cas "légalement réglementés", bien souvent, l'usufruitier est quand même amené à financer lui-même les réparations qui incombent normalement au nu-propriétaire.

Mais, admettons-le, il n'y est guère encouragé, dans la mesure où il n'a aucune certitude d'en être indemnisé.

On lui opposera notamment l'alinéa 2 de l'article 599 du Code civil, au terme duquel aucune indemnisation n'est jamais due pour les dépenses d'amélioration (les améliorations concernent par exemple, une construction nouvelle qui s'ajoute au fonds existant et en augmente la valeur).

Une possible indemnisation sur le fondement de l'enrichissement sans cause

A défaut de permettre à l'usufruitier de se faire intégralement rembourser des dépenses qu'il aura engagées pour faire des grosses réparations en raison de la carence du nu-propriétaire, quelques décisions judiciaires ont néanmoins admis qu'il puisse obtenir un dédommagement de la part du nu-propriétaire sur le fondement de l'enrichissement sans cause.

Lorsqu'elle a été admise, cette indemnisation a été calculée non pas en fonction de la dépense faite, mais en fonction de la plus-value procurée à l'immeuble.

En outre, elle ne pourra intervenir qu'à l'expiration de l'usufruit, car c'est à partir de ce moment que le nu-propriétaire, ayant recouvré la pleine propriété du bien, commencera à en percevoir les fruits.

Sous ce dernier angle, le droit à indemnisation reste artificiel dans la mesure où, compte tenu du caractère viager de l'usufruit, cela revient à ouvrir le droit à indemnité à l'héritier de l'usufruitier qui, généralement, est le nu-propriétaire lui-même.

L'alternative :

un aménagement conventionnel

Cette répartition légale des charges entre les titulaires des droits démembrés n'étant pas d'ordre public, il est possible d'aménager conventionnellement les relations des parties et de prévoir le contraire.

Ainsi, l'acte constitutif du démembrement pourra valablement prévoir une clause qui contraint le nu-propriétaire à exécuter les travaux nécessaires, ce qui permettra d'éviter tout conflit.

Encore faut-il que la clause soit clairement rédigée, et ne se contente pas de stipuler que les grosses réparations restent "à la charge" du nu-propriétaire, mais fasse clairement apparaître l'obligation imposée au nu-propriétaire et le droit que se réserve l'usufruitier de le contraindre à s'exécuter.

A défaut, l'usufruitier ne pourrait obtenir du nu-propriétaire l'exécution forcée des grosses réparations.

C'est précisément sur le fondement de cette règle que la Cour de cassation a censuré l'arrêt qu'avait rendu la Cour d'appel, dans la mesure où la clause insérée dans l'acte de donation se contentait de faire référence à l'article 605 du Code civil, et n'ajoutait donc rien au régime légal. ■