

# ONCE UPON A TIME

## UN IMMEUBLE GREVÉ D'UN USUFRUIT DANS UN CONTEXTE FAMILIAL

L'ÉCLATEMENT DE LA PROPRIÉTÉ INNERVE LE DROIT PATRIMONIAL DE LA FAMILLE ; L'USUFRUIT JOUE DORÉNAVANT UN RÔLE PRÉDOMINANT DANS LES RELATIONS PÉCUNIAIRES FAMILIALES (1). CHEZ LES ROMAINS IL PERMETTAIT DÉJÀ D'ASSURER LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA FEMME MARIÉE *SINE MANU* (2). QU'IL SOIT CHOISI, À TRAVERS UNE LIBÉRALITÉ POUR OPTIMISER SA TRANSMISSION, OU SUBI, EN PRÉSENCE D'UNE SUCCESSION INORGANISÉE, C'EST UNE FIGURE INCONTOURNABLE.



PAR **FABRICE COLLARD**,  
NOTAIRE ASSOCIÉ  
À PARIS, AUTEUIL  
NOTAIRES  
MASTER 2 DROIT PRIVÉ  
GÉNÉRAL  
MASTER 2 GESTION  
DU PATRIMOINE PRIVÉ  
ET PROFESSIONNEL  
MEMBRE DU COMITÉ  
STRATÉGIQUE DE  
LAMYLINE NOTAIRE

**L**a relation personnelle qui se greffe sur le rapport de droit tend à tordre les règles ce qui secrète des avantages indirects, source de déséquilibre familial. À l'image de la technique sociétaire qui peut influencer sur le mode de transmission (*golden share*, etc.), le *démembrement* de propriété, par son caractère souple, peut accentuer un bénéfice conféré, par exemple en faisant supporter les gros travaux par l'usufruitier en sus de la donation de la nue-propriété d'un bien immobilier avec réserve d'usufruit sur la tête du

donateur (3). Les clauses organisatrices de la transmission, selon les biens, même au sein d'une donation-partage qui se veut le socle de l'égalité, peuvent avantager l'un au détriment de l'autre, ce qui est souvent source d'incompréhension au moment du règlement de la succession. Pour ne prendre que le droit immobilier, elles peuvent être l'occasion de créer un avantage indirect sans que les parents ne s'en rendent compte et le souhaitent. En matière immobilière, l'avantage procuré pendant le cours de l'usufruit peut se matérialiser à travers la jouissance directe ou indirecte au profit du nu-propriétaire et ce de façon encore plus accentuée en présence d'un terrain à bâtir (I). À l'extinction du droit réel, la manifestation des intérêts divergents s'amplifie en présence de cohéritiers à la recherche d'une égalité stricte (II).

### I – AU COMMENCEMENT ÉTAIT LA CRÉATION DE L'USUFRUIT

L'occasion de générer un avantage indirect par l'usufruitier au profit du nu-propriétaire au détriment d'un autre

enfant est manifeste lors de l'organisation de la jouissance (A) et se renforce en présence d'un terrain à bâtir (B).

### A – L'AVANTAGE CONFÉRÉ EN PRÉSENCE D'UNE CONVENTION DE DÉMEMBREMENT

Avant son entrée en jouissance, l'usufruitier doit faire dresser inventaire (C. civ., art. 600). À défaut, il s'expose à voir établir contre lui la présomption qu'il a reçu le bien en bon état ; mais la convention peut aussi l'en dispenser (4). De même, il doit fournir caution mais là aussi par exception la convention peut l'en affranchir

### NOTES

(1) Fr. Julienne, L'usufruit à l'épreuve des règlements pécuniaires familiaux, préf. Ph. Delmas Saint Hilaire, PUAM, 2009.

(2) J.-Ph. Levy, Coup d'œil historique d'ensemble sur la situation patrimoniale du conjoint survivant, in Mél. R. Rodière, Dalloz, 1981, p. 177.

(3) J.-P. Garçon, Technique sociétaire et libéralité indirecte, in Mél. R. Le Guidec, LexisNexis, 2014, p. 429.

(4) C. Aubry et C. Rau, Droit civil français, Librairies Techniques, t. II, par Esmein, 7<sup>e</sup> éd., 1961, § 229.

(C. civ., art. 601). Là déjà, les dispenses qui sont des clauses de style interfèrent dans l'équilibre contractuel qu'a posé le législateur qui pourtant, écrit Montaigne, pense mieux que nous.

Dès l'exécution, l'usufruitier est débiteur des réparations d'entretien mais aussi des grosses réparations si elles ont été rendues nécessaires à raison d'un défaut d'entretien depuis l'ouverture du droit.

En pratique, les libéralités prévoient souvent des dispositions amplificatrices de l'avantage en prenant en charge les gros travaux par l'usufruitier et les impôts de toutes natures. Face à cet extrême, il est parfois préconisé de stipuler des clauses plafond (prise en charge des travaux à hauteur de X % et/ou dans la limite de X €, etc.) ; l'excédent étant seul supporté par le nu-propiétaire. En présence de deux enfants, l'un gratifié par convention (donation avec réserve d'usufruit) et l'autre par la loi par application de l'usufruit légal du conjoint survivant sur les biens existants (option successorale du conjoint en vertu de l'article 757 du Code civil), même sur deux immeubles d'une même estimation il y aura distorsion des avantages entre l'un qui ne déboursa aucun frais et l'autre qui sera contraint par la loi, sauf émergence d'une libéralité indirecte en cas de prise en charge par l'usufruitier légal des frais et charges au-delà de son émolument. Or si en matière sociétaire l'évaluation des parts va dépendre des droits financiers et politiques, en matière immobilière la pratique prend rarement en compte l'aménagement des rapports entre usufruitier et nu-propiétaire pour évaluer un bien transmis. Or, le poids de travaux programmés influe nécessairement et ce d'autant à l'aune des DTG et spécialement du plan pluriannuel de travaux qui prescrit le programme.

Lorsque l'usufruit grève les parts d'une société immobilière, la distorsion s'accroît car la plasticité de la convention se couple à la liberté contractuelle des statuts. La distribution du produit de la vente des actifs immobiliers, comme la distribution de dividendes issus de réserve, par exemple, revient, sauf convention contraire, au nu-propiétaire avec création au profit de l'usufruitier d'un quasi-usufruit. Et pour les auteurs

qui admettent la création de produits par destination (5) (6) le pacte social peut comprendre une clé de répartition du résultat distribué, ce qui, selon les titres concernés, avantage ou désavantage le nu-propiétaire. L'aménagement conventionnel secrète un différentiel intra-familial car même si les enfants ont reçu les mêmes titres, chacun d'eux peut se voir appliquer un régime contractuel propre qui n'est pas toujours pris en compte dans la composition des lots. L'avantage généré par la seule technique sociétaire est insuffisant à le qualifier de donation. Toutefois, elle ne l'exclut pas quand la clause est caricaturale (7).

La méthode d'évaluation et la prise en compte des clauses statutaire sont à renforcer dans les actes afin de satisfaire l'égalité qui est l'âme des partages.

## B – L'AVANTAGE RENFORCÉ EN PRÉSENCE D'UN TERRAIN À BÂTIR

L'usufruitier profite du droit de jouissance comme le propriétaire lui-même (C. civ., art. 578). Il bénéficie donc de l'amplitude de ses prérogatives, ni plus mais ni moins.

Il est investi du droit de construire. Les auteurs qui y sont défavorables (8) avancent plusieurs arguments. Il y aurait violation de la destination du bien. D'évidence la nature intrinsèque du bien ne doit pas être affectée. Le plan local d'urbanisme va flécher les possibilités. Si le bien est en zone agricole :

la construction envisagée en tiendra compte. Si le terrain est situé en zone Natura 2000 ou autre zonage de protection environnemental l'usufruitier, pas plus que le nu-propiétaire, ne pourra édifier un bâtiment en violation des règles imposées. En présence d'un terrain à bâtir, celui-ci est destiné à supporter un édifice ; c'est sa vocation. C'est pourquoi pour beaucoup d'auteurs l'usufruitier profite de cette faculté (9).

L'atteinte à la substance et l'obligation de conservation dont est débiteur l'usufruitier sont aussi mises en exergue (10). La matérialité doit être dépassée. Le bien s'inscrit davantage dans sa représentation économique et fonctionnelle. Priver l'usufruitier d'une prérogative naturelle en présence d'un tel bien, n'est-ce pas là l'amputer d'une utilité essentielle allant jusqu'à dénaturer le droit ? Conservation n'est pas immobilisme. La gestion passive porte atteinte au capital, il suffit d'imaginer un terrain constructible qui deviendrait inconstructible par un changement de PLU. Le nu-propiétaire aurait matière à reproche. Les intérêts sont parfois convergents.

L'usufruit comprend le droit d'exploiter dont celui d'édifier sur la chose (11). C'est sa vocation, qui de surcroît participe de son amélioration (12). Pour Proudhon (13), il faut, comme le mot amélioration l'indique, essentiellement que l'ouvrage ajoute au fonds une chose qui n'était point dans l'état préexistant, et qui en augmente la valeur. Construire un bâtiment utile là où il n'y en avait point,

## NOTES

(5) C. Croizat, La notion de fruits en droit civil, commercial et fiscal, th. Lyon, 1925 ; A. Rabreau, L'usufruit des droits sociaux, préf. J.-Cl. Hallouin, Litec, n° 118. Sur le plan pratique, il conviendra de s'inspirer du droit comptable qui connaît les notions de résultat courant et exceptionnel.

(6) Pour d'autres aménagements possibles, F. Collard et N. Julian, Fruits, produits et droits sociaux, la quête de la bonne équation, BRDA 2025-1, n° 21 ; v. aussi, H. Hovasse et R. Mortier, L'usufruit de droits sociaux, Actes prat. ing. soc., 105/2009. L'aménagement peut prévoir un usufruit classique ou une attribution en pleine propriété à l'usufruitier par exemple, v. R. Mortier in Dr. sociétés 2025, comm. 1.

(7) J.-P. Garçon, art. préc.

(8) V. notamment en défaveur du droit de construire comme portant atteinte à la substance, G. Baudry-Lacantinerie et R. Chauveau, Traité théorique et pratique de droit civil, t. VI, n° 517, LGDJ, 3<sup>e</sup> éd., 1907, n° 569.

(9) E. Dockès in Essai sur la notion d'usufruit, RTD civ. 1995, p. 479, n°s 10 et s.

(10) Fr. Terré et Ph. Simler, Les biens, Dalloz, coll. Précis, 10<sup>e</sup> éd., 2018, n° 857 ; J. Carbonnier, Les biens, PUF, coll. Thémis droit privé, 19<sup>e</sup> éd., 2000, n° 106 f.

(11) W. Dross, Les choses, LGDJ, 2012, n° 409-1 ; Chr. Atias, Les biens, LexisNexis, coll. Manuels, 10<sup>e</sup> éd., 2009, n° 228 ; V. aussi nos obs. sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 sept. 2012, n° 11-15.460, in JCP G 2012, 2141.

(12) N. Petroni-Maudière, Construction et démembrement, JCP N 2016, 1182.

(13) J.-B.-V. Proudhon, Traité des droits d'usufruit, d'usage, d'habitation et de superficie, Dijon, 1825, t. III, n° 1441.

(14) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 sept. 2012, n° 11-15.460, préc.

c'est faire une amélioration, parce que c'est ajouter au fonds une chose qui n'était point dans l'état préexistant, et qui en augmente la valeur. Ainsi, ajouter un étage de plus à une maison, ou l'agrandir d'une autre manière, ou encore achever un édifice commencé, c'est également faire une amélioration.

En octroyant à l'usufruitier un droit de propriété sur les constructions, la Cour de cassation ne lui a-t-elle pas aussi compris ce droit (14) ? En droit des régimes matrimoniaux, l'aménagement et la construction s'analysent aussi en une amélioration (15). Et l'alinéa 2 de l'article 599 du Code civil qui interdit à l'usufruitier de réclamer une indemnité au titre des améliorations réalisées par lui semble aussi le reconnaître car la construction d'un bâtiment est tenue pour une amélioration au sens de ce texte (16). Concernant le dépôt de l'autorisation de construire auprès de l'autorité administrative, certains services instructeurs ont tendance à considérer que la qualité d'usufruitier est insuffisante pour conférer à l'intéressé un droit à construire (17). Le dispositif antérieur à la réforme de 2007 prévoyait que la demande de permis de construire pouvait être présentée par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ce qui était le cas de l'usufruitier qui est titulaire d'un droit réel sur le bien. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, il n'est plus nécessaire de justifier d'un « titre habilitant à construire » pour pouvoir solliciter une autorisation d'urbanisme. Pour les auteurs de la réforme : l'aptitude à demander une autorisation d'urbanisme relève

d'avantage du droit privé que du droit de l'urbanisme (18). En tant que titulaire d'un droit réel sur la chose : l'usufruitier devrait donc pouvoir y procéder. Pour contourner l'écueil, l'article R. 423-1, a) issu de la réforme autorise le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire, ou toute personne habilitée à déposer la demande. La convention de démembrement comprendra utilement une habilitation par le nu-propiétaire au profit de l'usufruitier. Il ne doit pas s'agir d'un mandat car la demande serait alors déposée au nom et pour le compte du nu-propiétaire or la construction appartiendra à l'usufruitier pendant le cours de l'usufruit.

Ce droit de construire n'est pas sans borne ; la destination du fonds est la boussole. Ce critère détermine la substance (19).

En revanche, la contractualisation des droits interroge. L'interdiction ou l'obligation de construire stipulée dans une convention est douteuse car le nu-propiétaire s'oblige à ne pas empêcher l'exercice du droit de l'usufruitier (C. civ., art. 599) (20). L'usufruitier doit pouvoir jouir sans entrave. Entre ces extrêmes, l'encadrement est envisageable, par exemple l'amplitude matérielle et fonctionnelle de l'ouvrage (21) (hauteur, etc.). Au même titre, et aux mêmes conditions, l'usufruitier peut agrandir à ses frais ou réaliser des travaux (22).

Concernant la propriété des constructions, l'article 556 du Code civil ne régleme que l'accession au profit du nu-propiétaire des alluvions et autres accroissements naturels. C'est la jurisprudence qui est venue qualifier

d'améliorations des travaux de construction réalisés par un usufruitier en application de l'article 599 du Code civil (23). Pour certains auteurs, cette lecture est critiquable et d'autres, aussi, s'interrogent sur la date d'accession, pour une partie l'accession devrait s'appliquer au fur et à mesure de la construction (24), pour une autre partie, au contraire, elle ne se réaliserait qu'à la fin de l'usufruit (25). Par un arrêt du 18 septembre 2012 (26), la Cour de cassation a consacré la thèse de l'accession différée au profit de l'usufruitier. C'est la solution qui prévalait en matière de bail. En cours d'usufruit, c'est le propriétaire de constructions qui est débiteur des droits et obligations attachées à cette propriété (taxe foncière, inscription au bilan, etc.). Toute entorse conférerait un avantage indirect.

La propriété des constructions par l'usufruitier qui les a édifiées est temporaire, le temps du retardement du jeu de l'accession (27).

Cette approche reste contestée, ce n'est pas conforme, par exemple, aux dispositions de l'article 578 du Code civil aux termes duquel il n'y a qu'un seul propriétaire, le nu-propiétaire (28). De même peut-on, est-il avancé par certains, améliorer quelque chose qui n'existe pas (29) ?

## II – À LA FIN DE L'USUFRUIT, L'HEURE DES RÉGLEMENTS DE COMPTES

À l'extinction de l'usufruit se pose la question de l'indemnité en cas d'amélioration (A) et du traitement successoral des avantages conférés (B).

### NOTES

(15) *V. infra.*

(16) Cass. req., 4 nov. 1885, DP 1886, 1, 361.

(17) *V. par ex.* avant la réforme de 2007 : TA Grenoble, 2 nov. 2017, n° 1501562, Syndicat des copropriétaires de la copropriété « LA DY ». En revanche, l'usufruitier a un intérêt pour agir contre un permis de construire, CE, 14 nov. 2007, n° 305987, RD imm. 2008, p. 294, AJDA 2007, p. 2176.

(18) V. E. Carpentier et P. Soler-Couteaux, *Droit de l'urbanisme*, Dalloz, 9<sup>e</sup> éd., 2025 à paraître.

(19) E. Dockès, *Essai sur la notion d'usufruit* : RTD. civ. 1995, p. 479.

(20) C. Kuhn et Y. Malard, *Usufruit, construction et substance*, JCP N 2018, 1288

(21) Ch. Coutant-Lapalus, *Les constructions par l'usufruitier*, IP 2022-1, n° 10.

(22) CA Paris, pôle 4, 5<sup>e</sup> ch., 7 sept. 2022, n° 18/15325.

(23) Cass. civ., 23 mars 1825 : D. Jur. Gén., V° Usufruit, n° 745-1, p. 1763 ; Cass. req., 4 nov. 1885, D. 1886, 1, p. 361, S. 1886, 1, p. 113, préc.

(24) G. Baudry Lacantinerie et M. Chauveau, *Traité théorique et pratique de droit civil, Des biens*, t. VI, 3<sup>e</sup> éd., 1905, n° 573, p. 373.

(25) Pour une opinion récente, Fl. Deboissy, *Le sort des constructions nouvelles édifiées par l'usufruitier : retour sur une controverse ancienne*, in *Études offertes au Doyen Ph. Simler*, LexisNexis-Dalloz, 2006, p. 745, spéc. n°s 18 et s.

(26) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 sept. 2012, n° 11-15.460, préc., JCP N 2012, n° 51-52, 1413, note J.-P. Garçon, D. 2012, p. 2871, note A. Tadros, RTD civ. 2012, p. 751, obs. Th. Revet, Defrénois 2012, p. 1187, obs. D. Fiorina, JCP G 2012, 2141, obs. B. Travely et F. Collard, Dr. & patr. 2012, n° 220, p. 97, obs. J.-B. Seube.

(27) Th. Revet obs. ss Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 sept. 2012, n° 11-15.460, préc., in RTD civ. 2012, p. 751.

(28) *V. par ex.* : A. Tadros, *L'accession différée en matière d'usufruit : vers la qualité de propriétaire de l'usufruitier constructeur ?*, D. 2012, p. 2871.

(29) *V. déjà* avant la décision, Fl. Deboissy, *Le sort des constructions nouvelles édifiées par l'usufruitier : retour sur une controverse ancienne*, préc., p. 767.

## A – LE TRAITEMENT PAR LE DROIT DES BIENS DES AMÉLIORATIONS RÉALISÉES

Bien que critiqué par la doctrine (30), en cas d'amélioration le législateur prive l'usufruitier du droit à indemnité (C. civ., art. 599, al. 2). Construire un bâtiment utile, c'est faire œuvre d'amélioration (31). Pour Aubry et Rau, cette disposition a pour fondement la préoccupation de ne pas rendre débiteur le nu-proprétaire d'une charge alors même qu'il a déjà été privé de la jouissance du bien pendant une longue période et qu'il devra par ailleurs dans le temps réaliser aussi des gros travaux. Et ils ajoutent que l'usufruitier, en réalisant ces travaux à son avantage ou agrément personnel, devait connaître le risque que la dépense faite ne lui profite que temporairement (32).

Mais des auteurs invitent à différencier les nouvelles constructions sur un terrain déjà bâti, qui seules seraient qualifiées d'améliorations des constructions nouvelles, de celles sur un terrain entièrement nu qui seraient constitutives de dépenses d'acquisition, soumises au droit commun (C. civ., art. 555) (33) qui génèreraient une indemnité dont l'absence de paiement pourrait caractériser une donation indirecte (34). Pour la Cour de cassation, sont des améliorations les constructions nouvelles

s'ajoutant au fonds, les constructions ayant pour conséquences d'achever un bâtiment commencé ou encore celles permettant d'agrandir un édifice préexistant (35). Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt rendu le 23 mars 1825 (36), l'usufruitier avait démoli des constructions existantes pour en édifier une nouvelle venant s'ajouter à des constructions conservées. Sont aussi qualifiés comme telles les travaux de démolition ou de reconstruction d'une habitation d'une superficie supérieure, de construction d'une piscine et d'aménagement du terrain (37). Dans un arrêt du 19 septembre 2012 (38), le litige concernait la construction d'immeubles de rapport sur le terrain. Et dans l'arrêt du 13 avril 2023 cela concernait des travaux de construction d'une piscine couverte (39).

Mais une chose est de ne transmettre aucune valeur comme ici, une autre est de ne pouvoir prétendre, en dépit d'un enrichissement établi, à la compensation de celui-ci (40).

## B – LE TRAITEMENT PAR LE DROIT DES SUCCESSIONS DES AVANTAGES CONFÉRÉS

Lorsque l'usufruitier a conféré un bail au profit d'un membre de sa famille, l'absence de perception des loyers est

caractéristique d'une donation indirecte (41) laquelle se définit par le but qu'a poursuivi son auteur. Caractéristique d'un mode de disposition à titre gratuit, elle suppose l'appauvrissement de l'un (bailleur-usufruitier), l'enrichissement de l'autre (preneur), sans contrepartie, l'existence d'un lien entre cet appauvrissement et cet enrichissement et qu'ils soient provoqués par une intention libérale (42). La donation indirecte requiert un dessaisissement actuel et irrévocable. L'usufruitier peut aussi vouloir mettre à disposition le bien gratuitement au profit d'un enfant en dehors de tout contrat locatif. Une telle mise à disposition suscite un contentieux fourni et déséquilibre les rapports entre les cohéritiers surtout lorsqu'il n'est pas causé et explicité. Dans un premier temps, la jurisprudence s'est montrée rigoureuse en imposant le rapport à la succession même en l'absence de toute intention libérale démontrée (43). Ce n'est qu'en 2012, par plusieurs décisions du même jour que la Cour a précisé que cet avantage indirect ne serait rapportable que si l'intention libérale du prêteur était démontrée (44). Mais la jurisprudence continue d'affiner sa solution, non sans remous. D'un côté la Cour de cassation par un arrêt du 12 janvier 2022 a pu censurer une cour d'appel pour manque de base légale dans une

### NOTES

- (30) M. Planiol, G. Ripert et M. Picard, *Traité pratique de droit civil français*, Les Biens, t. III, 1926, n° 879, p. 815 ; Fr. Terré et Ph. Simler, *Les biens*, Dalloz, 8<sup>e</sup> éd., 2010, n° 857.
- (31) J.-B.-V. Proudhon, *Traité des droits d'usufruit, d'usage, d'habitation, et de superficie*, Dijon, 1825, t. III, préc., n° 1441, p. 416 ; *adde*, M. Planiol, G. Ripert et M. Picard, *Traité pratique de droit civil français*, Les Biens, t. III, préc., spéc. p. 815, où « le mot "améliorations" comprend même les constructions » ; W. Dross, *Droit civil*. Les choses, préc., n° 98-4, p. 191.
- (32) C. Aubry et C. Rau, préc., § 235, p. 705 et note 11.
- (33) Fl. Deboissy, , préc., spéc. n°s 36 et s.
- (34) Fl. Deboissy, préc., spéc. n° 59.
- (35) Cass. req., 4 nov. 1885 : D. 1886, 1, p. 361 ; S. 1886, 1, p. 113, le terme « améliorations » englobe « les constructions nouvelles ajoutées au fonds soumis à l'usufruit et augmentant sa valeur ainsi que les constructions destinées à achever un bâtiment commencé ou à agrandir un édifice préexistant » ; v. aussi, CA Besançon, 5 avr. 1887, DP 1888, 2, p. 222 ; CA Poitiers, 17 mai 1897, Gaz. Pal. 1897, 2, p. 24 ; CA Montpellier, 21 févr. 1907, S. 1907, 2, p. 138 ; CA Paris, 4 mars 1966, Gaz. Pal. 1966, 2, p. 6, D. 1966, somm. p. 86, RTD civ. 1966, p. 835, n° 5, obs. J.-D. Bredin ; *contra*, Cass. Belge, 27 janv. 1887, D. 1888, II, p. 256 ; Cass. civ., 17 juill. 1911, DP 1911, I, p. 457.
- (36) Cass. civ., 23 mars 1825, D. jur. gén., V° Usufruit, n° 745-1, p. 1763.
- (37) Cass. com., 12 juin 2012, n° 11-11.424 : JCP G 2012, 1186, obs. H. Périnet-Marquet, JCP E 2012, 1493, obs. H. Hovasse ; v. aussi, J. Ghestin, *De l'effectivité normative d'un arrêt de la Cour de cassation*. À propos de la définition des grosses réparations, RTD civ. 2015, p. 1.
- (38) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 sept. 2012, n° 11-15.460, préc.
- (39) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 avr. 2023, n° 22-10.487.
- (40) V. obs. W. Dross sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 sept. 2012, n° 11-15.460, préc., in RTD civ. 2013, p. 148.
- (41) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 21 sept. 2022, n° 20-22.139, en l'espèce, un bail rural a été conclu entre une mère (bailleur) et sa fille (preneur) avec renonciation à la perception des fermages jusqu'à son décès mais la situation est applicable à un bailleur-usufruitier. Mais la dispense de paiement concédée au locataire en contrepartie de sa jouissance ne saurait être regardée comme une libéralité rapportable à défaut d'intention libérale (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 12 janv. 2022, n° 20-14.455).
- (42) A. Ponsard, *Les donations indirectes en droit civil français*, thèse Dijon, Sirey, 1946, p. 23.
- (43) V. Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 oct. 2005, n° 02-13.395, Bull. civ. I, n° 361, RJFP 2005-12, p. 43, note J. Casey ; Cass. 1<sup>re</sup> civ., 8 nov. 2005, n° 03-13.890, Bull. civ. I, n° 409, JCP G 2008, doct. 108, n° 8, obs. R. Le Guidec.
- (44) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 18 janv. 2012, n°s 11-12.863, Bull. civ. I, n° 8, Cass. 1<sup>re</sup> civ., 18 janv. 2012, n° 09-72.542, Bull. civ. I, n° 8 et Cass. 1<sup>re</sup> civ., 18 janv. 2012, n° 10-27.325, Bull. civ. I, n° 9, JCP N 2013, n° 7, 1060, obs. R. Le Guidec, RTD civ. 2012, p. 353, obs. M. Grimaldi ; v. aussi, Fr. Sauvage, *L'autonomie de la notion d'avantage indirect assujéti au rapport à succession*, JCP G 2012, 513 ; M. Grimaldi, *Retour sur les donations de fruits et revenus* (à propos de la mise à disposition gratuite d'un logement) in *Mél. G. Champenois, Defrénois*, 2012, p. 431.

affaire où il est reproché aux juges du fond d'avoir imposé le rapport au successible ayant bénéficié de la mise à disposition gratuite de bâtiments et terres agricoles durant 11 années ; il est reproché de ne pas avoir caractérisé l'intention libérale (45). Et d'un autre côté, par une décision du 2 mars 2022, elle a pu approuver les juges du fait d'avoir imposé le rapport à l'héritier qui a profité pendant 44 ans d'un avantage indirect par mise à disposition sans paiement de loyer d'une partie d'une propriété dont sa mère avait conservé l'usufruit et dont celui-ci était nu-proprétaire avec son frère (46).

En cas de travaux, l'usufruitier doit entretenir le bien tandis que le nu-proprétaire souffre des gros travaux sauf convention contraire. Dans une affaire ayant donné lieu à un arrêt rendu par la Cour de cassation le 16 mars 2016 (47), des montants importants avaient été investis afin d'améliorer la rentabilité de certains immeubles transmis en nue-proprété à un des enfants. Au décès de l'usufruitier, près de trente ans après la libéralité créant l'usufruit réservé, l'un des trois enfants a exigé la restitution à la masse à partager du coût des différents travaux en s'appuyant notamment sur l'obligation au rapport des donations entre vifs. La Cour de cassation a rejeté les prétentions, mais sans fermer la porte, en énonçant simplement que l'existence d'un avantage pour les donataires nus-proprétaires des immeubles améliorés n'est pas établie. Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt du 13 avril 2023, un couple avait donné la nue-proprété de plusieurs immeubles avec réserve d'usufruit à leurs enfants, dont une maison d'habitation à l'un d'eux sur laquelle ils ont réalisé et financé d'importants travaux pour un montant de 660 498 euros afin de la rendre habitable. La Cour de cassation a ici approuvé les juges du fond qui ont vu une donation rapportable tout en relevant que certains travaux relèvent de la charge de l'usufruitier mais « *qu'ils n'étaient pas rendus nécessaires par une contrainte de bail et que l'intéressée n'en avait tiré aucune contrepartie à son*

*benefice* ». Le flux financier et l'intention libérale ont été ici caractérisés.

En matière de construction par l'usufruitier, en retenant l'analyse de l'accession différée, la Cour de cassation (48) rejette l'existence d'une donation indirecte au profit du nu-proprétaire qui n'entrera en possession des constructions qu'à l'extinction de l'usufruit et ne profite donc pas d'un enrichissement immédiat et irrévocable. L'absence de transfert de valeur constitue un défaut d'objet annihilant l'existence d'une donation, même indirecte ; c'est là une condition essentielle (49). Ce n'est qu'en cas de disposition contraire dans la convention liant le nu-proprétaire et l'usufruitier, ou en cas d'abandon par ce dernier de la propriété des constructions au profit du premier en cours de démembrement, que cet élément constitutif de la donation serait rempli. La décision n'avait en revanche pas à se prononcer sur l'existence d'une telle donation en fin d'usufruit, date à laquelle l'accession opère. En cas d'achat pour autrui entre époux financé au moyen d'un prêt, la qualification de donation indirecte ne peut être décelée qu'à l'arrivée du terme de l'emprunt, si un seul des emprunteurs rembourse la banque à l'aide de ses deniers propres (50).

La preuve des donations indirectes s'établit par tous moyens. La charge de la preuve incombe à celui qui soutient que l'acte neutre a permis la réalisation d'une donation indirecte.

La réalisation de travaux se distingue de la construction en ce que la construction, ici, est déjà incorporée au sol appartenant en son entier au nu-proprétaire. Le flux financier profite donc immédiatement au nu-proprétaire et l'appauvrissement est immédiatement constaté. La construction nouvelle, elle, appartient au seul usufruitier au cours de celui-ci. Le flux financier n'est alors pas ici immédiatement matérialisé au profit du nu-proprétaire et partant la qualification de donation indirecte est plus compliquée à établir.

L'usufruitier tire profit des constructions sa vie durant ou en jouit indirectement par la perception des loyers.

Le nu-proprétaire ne devenant propriétaire de la construction qu'à l'extinction de l'usufruit, il n'y a pas de dessaisissement immédiat et irrévocable de l'usufruitier. Mais la chronologie et l'intérêt de l'opération importent. L'intention libérale est manifeste si l'édification est réalisée par une personne âgée dont on sait qu'elle ne profitera que brièvement de l'ouvrage dont le coût est démesuré par rapport à son utilité.

Outre le spectre de la donation indirecte, en cas de construction tardive l'Administration fiscale pourrait être tentée d'invoquer l'abus de droit si elle entend démontrer le caractère intentionnel de la concomitance des opérations et donc que les parties aient été animées par une volonté de se soustraire de l'impôt. Et si l'usufruitier est une personne morale : la construction tardive serait contraire aux règles sociétaires et fiscales (violation de l'intérêt social, faute de gestion, acte anormal de gestion, etc.).

La fiction fiscale posée à l'article 751 du CGI veille aussi à rétablir la réalité. Car s'il opère, le bien est incorporé dans la succession de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété. C'est le cas si des parents qui ont fait donation à leur enfant avec réserve d'usufruit d'un terrain ont édifié par la suite une maison destinée à revenir au donataire en fin d'usufruit. En cas de décès dans les trois mois précédents de la libéralité, la présomption s'applique. Et en cas d'acquisition de l'usufruit par les parents et la nue-proprété par les enfants : l'acte d'acquisition doit stipuler l'origine des fonds pour écarter la présomption posée par le texte qui n'est qu'une présomption simple. ■

## NOTES

(45) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 12 janv. 2022, n° 20-14.455.

(46) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 2 mars 2022, n° 20-21.641, RJPF 2022-5/31.

(47) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 16 mars 2016, n° 15-10.636, Dr. famille 2016, comm. 11, note M. Nicod, JCP G 2017, 127, chron. R. Le Guidec, RJPF 2016-6/35, obs. Fr. Sauvage.

(48) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 sept. 2012, n° 11-15.460, préc.

(49) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 20 nov. 1984, n° 83-12.510, Bull. civ. I, n° 312, JCP 1986, II, 20571, note

M. Dagot ; v. A. Ponsard, th. préc., spéc. p. 23 et s.

(50) CA Versailles, 1<sup>er</sup> déc. 2016, n° 13/00792, JCP N 2017, 138, obs. D. Faucher.