

Démembrement de propriété

Biens immobiliers

Henry Royal

Droits et pouvoirs

Démembrement de propriété

D. Droits et pouvoirs de l'usufruitier et du nu-propriétaire

1. Propriétés foncières rurales ; forêts
- **2. Biens immobiliers**
3. Fonds de commerce
4. Meubles
5. Valeurs mobilières de placement
6. Parts de société
7. Produits de l'intermédiation bancaire et financière
8. Bon et contrat de capitalisation
9. Contrat d'assurance-vie
10. Liquidités
11. Dettes

Droits et pouvoirs

2. Biens immobiliers

a) Usufruitier

Droits de l'usufruitier :

- utiliser l'immeuble pour son propre usage (*usus*) donc de l'occuper gratuitement,
- donner en location et d'en percevoir les loyers (*fructus*).

Droit d'utiliser l'immeuble, mais conformément à sa destination (habitation, immeuble à usage commercial).

Droits et pouvoirs

L'usufruitier de l'immeuble peut conclure seul les baux d'habitation d'une durée inférieure à 9 ans.

L'usufruitier peut seul donner congé, résilier le bail quel qu'il soit, refuser de le renouveler.

Cass. civ. 3, 9 déc. 2009, n° 08-20512

Cass. civ. 3, 26 janv. 2022, [n° 20-20223](#)

Il doit obtenir l'accord du nu-propiétaire de l'immeuble ou du juge pour la conclusion d'un bail commercial, artisanal ou rural.

C. civ., art. 595, al. 4

En cas de refus de renouvellement du bail, l'usufruitier est seul redevable de l'indemnité d'éviction au profit du locataire.

Cass. civ. 3, 19 déc. 2019, n° 18-26162

Droits et pouvoirs

L'usufruitier doit conserver la substance de la chose. Il est tenu des réparations d'entretien qui sont indispensables pour assurer la conservation de l'immeuble (C. civ., art. 605).

A défaut d'entretien, l'usufruitier peut encourir la déchéance de l'usufruit.

Le nu-propiétaire a la charge des « grosses réparations » définies à l'article 606 : gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures **entières**, digues, murs de soutènement et de clôture en entier.

Les « grosses réparations » ont un caractère exceptionnel.

Droits et pouvoirs

Mais, alors que le nu-propiétaire peut obliger l'usufruitier à faire réaliser les dépenses d'entretien, l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-propiétaire à faire réaliser les « grosses réparations », même en cas de destruction du bien.

Jurisprudence constante. Le nu-propiétaire n'est pas obligé d'effectuer les grosses réparations, car il n'a pas à procurer la jouissance de la chose à l'usufruitier et au surplus la nue-propiété est une charge réelle compensée par aucun revenu.

Cass. civ. 3, 3 mai 1989, n° 88-10716 / Cass. civ. 3, 21 juin 2000, n° 98-20437 / Cass. civ. 3, 10 juill. 2002, n° 00-22158 / Cass. civ. 1, 16 nov. 2004, n° 02-12562 / Cass. civ. 3, 13 déc. 2005, n° 04-20567 / Cass. civ. 3, 28 juin 2006, n° 05-15563 / Cass. civ. 3, 28 nov. 2006, n° 05-15750 / Cass. civ. 1, 18 déc. 2013, n° 12-18537.

Droits et pouvoirs

- Cass. civ. 1, 18 déc. 2013, n° 12-18537

Alors que l'usufruitier qui, **en l'absence de clause contraire de l'acte constitutif de l'usufruit**, ne peut contraindre le nu-propriétaire à exécuter de grosses réparations, ne peut pas davantage lui réclamer l'indemnisation d'une « privation de jouissance » d'un immeuble inhabitable en l'absence de grosses réparations ; qu'en condamnant M. X... à verser à Mme Y... une somme de 60 000 € à ce titre, la Cour d'appel a violé les dispositions combinées des articles 599, 605 et 606 du code civil.

Droits et pouvoirs

L'usufruitier (ses héritiers) ne peut que réclamer la plus-value des réparations qu'il aurait réalisées, au moment de l'extinction de l'usufruit.

En cas de destruction suite à cas fortuit ou vétusté, ni l'usufruitier ni le nu-propiétaire n'ont l'obligation de rebâtir (C. civ., art. 607).

Droits et pouvoirs

Bail d'habitation sur un immeuble démembré :
En sa qualité de bailleur, l'usufruitier est tenu aux dépenses de grosses réparations, le nu-propiétaire n'ayant aucune obligation vis-à-vis des locataires (Cass. com. 28 juin 2006).

C'est donc l'usufruitier qui supporte la majeure partie des charges : assurances, gardien, taxe foncière, taxe d'habitation, travaux de rénovation, d'amélioration, de réparation, d'entretien, de fonctionnement,

... et les « grosses réparations » si le nu-propiétaire refuse de les prendre en charge.

Droits et pouvoirs

Nombreux contentieux

Que recouvrent les dépenses d'entretien (usufruitier) et les grosses réparations (nu-proprétaire) ?

Pouvoir souverain du juge.

La jurisprudence retient généralement un critère non pas lié au montant de la dépense mais à la **nature de la dépense** : la conservation de l'immeuble incombe au nu-proprétaire.

Cass. civ. 1, 11 janv. 2000

Sont généralement considérées comme réparations d'entretien le ravalement des façades (*), le changement du chauffage central, de l'ascenseur.

(*) Cass. civ. 3, 28 mai 1997, n° 95-13377

Droits et pouvoirs

Conseil : prévoir par une convention la répartition des pouvoirs et des charges entre usufruitier et nu-proprétaire.

La jurisprudence reconnaît la validité de **conventions dérogatoires** qui peuvent imposer au nu-proprétaire les grosses réparations voire les dépenses d'entretien.

Cass. civ. 3, 10 juill. 2002, n° 00-22158

Cass. civ. 1, 16 nov. 2004, n° 02-12562

Cass. civ. 1, 23 janv. 2007, n° 06-16062

Conventions dérogatoires :

C. civ. art. 1103. Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

- Art. 1193. Les contrats ne peuvent être modifiés ou révoqués que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise.

- Art. 1104. Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public.

Droits et pouvoirs

Problème : accord du nu-proprétaire pour signer la convention.

Réponse : statuts de société civile au moment de l'acquisition, avant le démembrement.

Cass. com. Tabourdeau, 20 mai 2008, n° 07-18397 :

« le dispositif [société civile] mis en place permettait aux parents en qualité d'usufruitiers et de gérant de la société civile immobilière pour le père, **d'éviter de se heurter au refus du nu-proprétaire d'effectuer des grosses réparations sur l'immeuble** comme cela aurait été le cas s'ils avaient transmis directement la nue-proprété de l'immeuble à leur fils... ».

Droits et pouvoirs

- **Immeuble en copropriété, participation aux assemblées**

En assemblée générale de copropriété, qui vote les travaux de grosses réparations : l'usufruitier ou le nu-propiétaire ?

Principe : le vote simultané du nu-propiétaire et de l'usufruitier est impossible.

Chaque lot donne la possibilité de voter à une seule personne, nu-propiétaire, usufruitier ou **mandataire**. →

Droits et pouvoirs

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Article 23 :

« En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un **mandataire commun** qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic ».

L'usufruitier et le nu-propriétaire peuvent s'opposer au règlement de copropriété par une convention contraire dûment notifiée au syndicat (Cass. civ. 3, 6 déc. 1983).

Droits et pouvoirs

b) Nu-propriétaire

Disposera de la pleine propriété de l'immeuble à l'extinction de l'usufruit.

A la charge des grosses réparations*
sauf si elles sont occasionnées par le défaut d'entretien, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

C. civ., art. 605

* Grosses réparations. C. civ., art. 606 : gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures entières, digues, murs de soutènement et de clôture.

Pouvoir souverain du juge.

Droits et pouvoirs

c) Fin du démembrement sur un immeuble

Sauf convention contraire pour reporter le démembrement,
la cession d'un immeuble met fin au démembrement.

C. civ., art. 621 :

« En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé ».

Droits et pouvoirs

Il n'y a **pas d'obligation de emploi**,
contrairement à un portefeuille de valeurs mobilières.

En cas de conflit entre usufruitier et nu-propiétaire sur le partage des liquidités issues de la vente de l'immeuble, le partage est réalisé en tenant compte de l'âge de l'usufruitier et du revenu net qu'il pouvait espérer obtenir.

C'est-à-dire selon la **valeur économique**, et non le barème fiscal.

Jurisprudence constante :

C.A. Bordeaux, 26 juin 1990

Cass. civ. 1, 3 juill. 1991, n° 89-21541

Cass. civ. 1, 25 févr. 1997, n° 94-20785

Cass. civ. 1, 17 sept. 2003, n° 00-19938.

Droits et pouvoirs

Cass. civ. 1, 25 févr. 1997, n° 94-20785 :

« Mais attendu qu'en décidant exactement que la répartition du prix entre les venderesses, usufruitière et nues-propriétaires des actions, devait être proportionnelle à la valeur comparative de l'usufruit et de la nue-propriété et en retenant souverainement **que l'évaluation de l'usufruit devait se faire en tenant compte de l'âge de l'usufruitière et du revenu net qu'elle pouvait espérer obtenir des actions vendues**, la cour d'appel a satisfait aux exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile et n'a pas violé le texte susvisé dont l'application **ne s'impose qu'en matière fiscale...** ».

Cass. civ. 1, 17 sept. 2003, n° 00-19938 :

« Mais attendu qu'après avoir énoncé à bon droit que la méthode fiscale d'évaluation forfaitaire de l'usufruit ne s'impose pas au juge civil, la cour d'appel a estimé souverainement que l'évaluation litigieuse **devait tenir compte de l'âge de l'usufruitier et des revenus du bien soumis à l'usufruit...** ».

Formation

Démembrement de propriété 8 heures

5 septembre 2022

Démembrement de propriété

▶ Objectifs de la formation démembrement de propriété

- Connaître les aspects juridiques du démembrement de propriété
- Connaître les applications du démembrement
- Discerner les avantages, les inconvénients, les risques du démembrement.

▶ Contenu de la formation

1. Aspects juridiques
2. Évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété
3. Démembrement de propriété et stratégies patrimoniales
4. Fiscalité du démembrement de propriété

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

Formations avocats, experts comptables, notaires

www.royalformation.com

Ingénierie du chef d'entreprise

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

Gouvernance d'entreprise familiale

www.chef-entreprise-familiale.com/