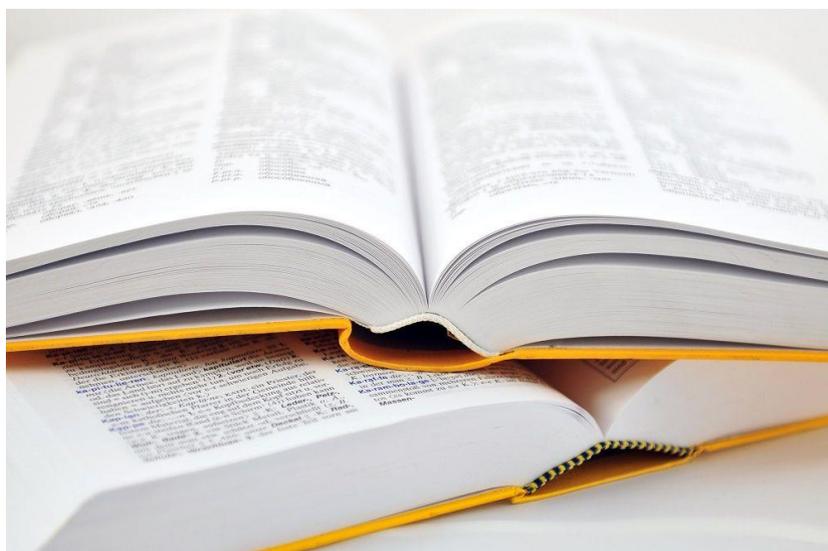


Quel sort est réservé aux travaux réalisés par l'usufruitier en cas de transmission ?



Alors même qu'il s'agit de travaux d'amélioration, relevant en principe de la charge de l'usufruitier, les travaux qui appauvrissent ce dernier, dans une intention libérale, pourront constituer une donation, rapportable à la succession.

Des dépenses de travaux d'amélioration valorisant le bien, légalement à la charge de l'usufruitier, peuvent constituer une donation indirecte, rapportable, si ce dernier s'appauvrit dans une intention libérale au profit du nu-propiétaire. L'intention libérale peut notamment être caractérisée si les travaux n'ont pas pour objectif d'améliorer l'usage qui est fait du bien ni d'augmenter les revenus qui peuvent être encaissés par l'usufruitier.

Le code civil prévoit que l'usufruitier ne pourra pas, au terme de l'usufruit (au décès en cas d'usufruit viager), réclamer une indemnité pour les améliorations qu'il a réalisées, quand bien même ces dernières ont pour finalité de valoriser le bien.

Ainsi ces améliorations sont, à son décès, acquises de plein droit au nu-propiétaire.

Dans les faits, la Cour énonce qu'alors même qu'il s'agit de travaux d'amélioration, et qu'ils incombent légalement à l'usufruitier, ils pourront constituer une donation s'ils ont été réalisés avec une intention libérale au profit du nu-propiétaire. Pour éviter cette requalification, il faut donc établir que cette amélioration a été faite dans l'intérêt de l'usufruitier, c'est-à-dire que ce dernier en retire un revenu ou un avantage. Il doit donc retirer un profit des sommes dépensées. Par exemple :

- si l'usufruitier occupe le bien, les travaux ont eu pour finalité de l'adapter à l'usage qu'il en fait : installation d'équipements liés un handicap, réagencement, travaux réalisés pour des considérations esthétiques ;
- si l'usufruitier n'occupe pas le bien, les travaux ont permis de procurer un avantage financier à l'usufruitier : réalisation de travaux nécessaires à sa mise en location ou permettant d'augmenter le loyer.

Pour apprécier la présence ou non d'une intention libérale, il convient également de tenir compte du délai durant lequel l'usufruitier avait vocation à tirer profit des travaux qu'il a réalisés.

En l'espèce, le bien n'était pas loué : les travaux n'étaient pas nécessaires pour une mise en location et l'usufruitière n'en avait donc tiré aucune contrepartie à son bénéfice. Elle s'était donc appauvrie au profit du nu-propiétaire, c'est-à-dire dans une intention libérale. Les travaux d'amélioration ne sont donc pas acquis au nu-propiétaire mais constituent une donation à rapporter à la succession.

Contexte

À la suite d'une donation-partage, plusieurs biens sont détenus en démembrement de propriété par une mère et ses 3 filles. Une des filles a reçu la nue-propiété d'un ensemble immobilier, sur lequel ont été réalisés des travaux évalués à plus de 900.000 euros.

L'usufruitière avait pris en charge non seulement les gros travaux – incombant au nu-propiétaire (rapportables sans équivoques.) mais également des travaux d'aménagement (électricité, plomberie, interphone, restauration de façade, éclairage, ravalement, rénovation d'appartements) – relevant de la charge de l'usufruitier.

Les biens ne faisaient pas l'objet d'une mise en location (une décision administrative a retenu qu'aucun bail de chasse n'était établi faute de revenus fonciers).

Ainsi, en finançant ces travaux, non nécessités par une contrainte de bail et sans en tirer aucune contrepartie à son bénéfice, l'usufruitière s'est nécessairement appauvrie et ce dans une intention libérale, au profit de la nue propriétaire. Cette somme (qui contient également les travaux étant par nature à la charge du nu-propriétaire) doit donc être rapportée à la succession.

L'arrêt de la cour d'appel qui était ici attaqué (Cour d'appel, Dijon, 3^e chambre civile, 30 Juin 2022 – n° 21/00527) relève par ailleurs que la défunte avait financé également une route forestière dans la forêt alors qu'elle était usufruitière et sa fille nue-propriétaire, consécutivement à la donation-partage. Mais la création de cette route a bien contribué à faciliter l'exploitation de la forêt pour la rendre plus productive, cet élément excluant la volonté de l'usufruitier d'avantager le nu-propriétaire. La création de la route a constitué une amélioration à la charge de l'usufruitière et n'est donc pas rapportable. La réalisation des aires de débardage, nécessaire pour que les exploitants puissent charger les produits de la forêt, relève également d'une amélioration de la propriété et ne peut constituer une donation indirecte à rapporter.

Analyse

Dans une décision antérieure, un usufruitier avait édifié une construction sur un terrain démembré sans qu'il ait été considéré qu'il s'agissait d'une donation indirecte. En effet, il avait été démontré qu'il était en mesure de recueillir les fruits de cette construction et qu'elle avait valorisé son usufruit, lui permettant d'avoir des revenus locatifs plus élevés. Ainsi, l'usufruitier pouvait espérer un retour sur investissement dans un délai assez bref, et la perception d'un loyer durant une longue période. Cet arrêt était d'ailleurs rendu, non pas sur l'aspect civil du rapport de la libéralité, mais sur l'aspect fiscal et l'exigibilité de droits de donation.

Pour notre jurisprudence, nous pouvons imaginer que la prise en charge des travaux étant civilement considérée comme une donation, l'administration fiscale pourrait la soumettre aux droits d'enregistrement...

Il est courant en pratique d'insérer dans la donation une clause stipulant que par dérogation aux dispositions de l'article 605 du code civil, l'usufruitier supportera, en plus des réparations dites d'entretien, les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 dudit Code. Quand bien même cette clause aura été insérée, on confirme par cet arrêt qu'il importe peu de déterminer qui à la charge légale ou conventionnelle des travaux, c'est l'intention libérale et l'appauvrissement de l'usufruitier qu'il faut écarter pour éviter la requalification donation.

Vous voulez en savoir plus ?

☎ 01.42.85.80.00

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

