

ROYAL formation

www.royalformation.com

Démembrement de propriété

Immobilier

Henry Royal

www.royalformation.com

Démembrement immeuble

2. Biens immobiliers

- a) Usufruitier
- b) Répartition des charges entre usufruitier et nu-propiétaire
- c) Nu-propiétaire
- d) Fin du démembrement sur un immeuble

Démembrement immeuble

a) Usfruitier

Droits de l'usfruitier :

- 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), afin de ne pas altérer la substance de la chose.

Cass. civ. 1, 10 juill. 1963, [n° 383](#)

Cass. civ. 3, 4 juin 1975, [n° 74-10777](#)

Démembrement immeuble

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

Démembrement immeuble

b) Répartition des charges entre usufruitier et nu-propriétaire

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

Le nu-propriétaire a la charge des **grosses réparations**.

C. civ., art. 606

Sauf exceptions :

- défaut d'entretien de l'usufruitier
- refus du nu-propriétaire de prendre en charge les grosses réparations
- convention contraire.

Démembrement immeuble

Bail d'habitation sur un immeuble démembré :

L'article 605 (l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien) ne concerne que les rapports entre usufruitier et nu-propiétaire ; pas ceux entre bailleur et locataire.

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, [n° 05-15563](#)

Démembrement immeuble

A défaut d'entretien prolongé entraînant une détérioration importante de l'immeuble, l'usufruitier encourt la déchéance de l'usufruit.

Cass. civ. 3, 12 mars 1970, [n° 68-13805](#) (défaut d'entretien de 19 ans ayant entraîné une détérioration du gros œuvre des immeubles).

L'usufruitier est tenu aux grosses réparations si elles ont été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien.

♦ C. civ., art. 605 ♦ Cass. com., 12 juin 2012, n° 11-11424

Démembrement immeuble

Le nu-propiétaire peut obliger l'usufruitier à faire réaliser les dépenses d'entretien,

Cass. civ. 1, 21 mars 1962

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

Jurisprudence constante : l'usufruitier ne peut obliger le nu-propiétaire à réaliser les grosses réparations,

car le nu-propiétaire 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

Démembrement immeuble

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.

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.

Cass. civ., 17 juill. 1911, Bull. civ. 1, n° 75

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

Démembrement immeuble

Nombreux contentieux

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

Les grosses réparations sont-elles limitativement définies par l'article 606 du code civil ? →

Possibilité de conventions entre usufruitier et nu-propiétaire.
Les dispositions de articles 605 et 606 ne sont pas d'ordre public.

Démembrement immeuble

▪ Sont 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

▪ Le critère de **grosse réparation** entre n'est pas lié au montant de la dépense mais à la **nature de la dépense** : la conservation de l'immeuble incombe au nu-propriétaire.

Cass. civ. 1, 11 janv. 2000

▪ « **L'article 606 du Code civil énumère limitativement les grosses réparations** » ; les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture, aussi en entier ; toutes les autres réparations sont d'entretien.

♦ Cass. civ. 3, 25 oct. 1983, [n° 82-11261](#) ♦ Cass. civ. 3, 10févr. 1999, [n° 97-13096](#) ♦ Cass. civ. 3, 27 nov. 2002, [n° 01-12816](#) ♦ Cass. com., 12 juin 2012, [n° 11-11424](#)

Démembrement immeuble

▪ Grosses réparations : celles qui « intéressent l'immeuble **dans sa structure et sa solidité générale** »

Réparations d'entretien : celles qui « sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble ».

Cass. civ. 3, 13 juill. 2005, [n° 04-13764](#)

▪ Les réparations d'entretien sont celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble, tandis que les grosses réparations affectent l'immeuble dans **sa structure et sa solidité générale**.

Cass. civ. 3, 21 avril 2022, [n° 21-14036](#)

Lorsque les grosses réparations s'apparentent à des travaux d'améliorations, elles sont à la charge de l'usufruitier. Par amélioration, il faut entendre tous les travaux qui ne se justifient pas par la conservation du bien et qui visent, au contraire, à lui apporter une plus-value.

C. civ., art. 599, al. 2

Démembrement immeuble

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 fixent la répartition des dépenses entre usufruitier et nu-proprétaire.

♦ 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](#) ♦ Cass. civ. 1, 18 déc. 2013, [n° 12-18537](#) → ♦ CA Paris, pôle 4, ch. 2, 20 déc. 2017, n° 15/23503 →

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.

Démembrement immeuble

- 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.

- CA Paris, pôle 4, ch. 2, 20 déc. 2017, n° 15/23503

Les dispositions de articles 605 et 606 ne sont pas d'ordre public.

La clause d'un règlement de copropriété prévoyant une solidarité entre nu-propriétaire et usufruitier pour le paiement des charges est licite.

Démembrement immeuble

Problème : accord du nu-propiétaire 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-propiétaire d'effectuer des grosses réparations sur l'immeuble** comme cela aurait été le cas s'ils avaient transmis directement la nue-propiété de l'immeuble à leur fils... ».

Démembrement immeuble

- **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. Une **seule personne** peut voter.

« En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le **nu-propiétaire** ».

Article 23, al. 3. Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent s'opposer au règlement de copropriété par une convention contraire dûment notifiée au syndicat

Cass. civ. 3, 6 déc. 1983

Démembrement immeuble

c) 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 en entier.

Le nu-propriétaire peut refuser de prendre en charge les gros travaux.

Il peut contraindre l'usufruitier à réaliser les dépenses d'entretien.

Démembrement immeuble

d) Fin du démembrement sur un immeuble

Sauf convention contraire pour reporter le démembrement, **la cession d'un immeuble** (ou autre bien) **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 ».

Démembrement immeuble

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 :

CA 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](#).

Démembrement immeuble

- 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...** ».

Je vous remercie pour votre participation

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/