



Des trop gros travaux de l'usufruitière

Le démembrement de propriété participe régulièrement et efficacement à la transmission de patrimoines immobiliers. D'autres transferts que ceux de la seule nue-propriété viennent parfois se nicher au creux de cette stratégie, discrètement ou presque. Pas vu, pas pris. Bien sûr. Mais pris, puni, sur le fondement de la donation indirecte comme l'a encore démontré un récent arrêt de la Cour de cassation (Cass. 1^e civ., 23 oct. 2024, n° 22-20.879).

Dans l'affaire concernée, une veuve est décédée fin 2016 en laissant pour lui succéder ses trois enfants, entre lesquels son mari et elle avaient consenti, début 1992, une donation-partage portant sur la nue-propriété de leur patrimoine « avec réserve d'usufruit au dernier vivant ».

La succession a viré à la foire d'empoigne avec contestation de la donation-partage – pour une demande en réduction finalement rejetée faute d'élément probant quant aux valeurs d'époque – et débat autour d'une série de donations non révélées faites à l'une des filles – et pour lesquelles le rapport a été demandé.

Au cœur des débats au regard de leur montant se trouvaient des travaux de rénovation d'une propriété réalisés « *afin de rendre habitable cet ancien logement de garde, resté longtemps désaffecté* ». Ils feront l'objet du principal de notre étude.

On pourra également citer, pêle-mêle et sans même être exhaustifs, la mise à disposition gratuite de ladite propriété comme résidence secondaire pendant 16 ans (pour un enjeu d'un peu plus de 64 000 €), écartée pour absence de preuve suffisante, l'encaissement d'un chèque de presque 23 000 € fait par la mère suite à la clôture d'un compte livret bleu, ou encore l'abandon opéré par l'usufruitière au profit de sa fille de la quote-part devant en principe lui revenir dans une indemnité d'expropriation (9 000 € environ pour une indemnité totale légèrement supérieure à 90 000 €, quote-part calculée et retenue, de manière inexacte il va sans dire, par application du barème fiscale), ces deux dernières opérations ayant été reconnues comme des donations rapportables.

Mais revenons à nos travaux. L'arrêt d'appel (CA Dijon, 30 juin 2022, n° 21/00527) en détaille la répartition. Leur montant global atteint quasiment 923 000 € – et il est signalé au passage que cela donne un ratio de un à soixante par rapport à la valeur de 15 000 € retenue dans l'acte de partage.

Un peu plus de 262 000 €, assumés rappelons-le par l'usufruitière, correspondent à de gros travaux relevant du nu-propriétaire (portail, murs, toiture, pignon, aménagement intérieur de l'extension). Le surplus, près de 661 000 €, est constitué de travaux

d'aménagements (électricien, plombier, interphone, restauration de façade, éclairage, ravalement, rénovation d'appartements), par principe à la charge de l'usufruitier.

Tous les travaux dans le même sac

La cour d'appel a néanmoins conclu au rapport à succession de l'intégralité des sommes car selon, « *en finançant ces travaux, non nécessités par une contrainte de bail puisque le bail de chasse, à le supposer établi (...), ne visait en toute hypothèse qu'une faible partie des lieux, sur lesquels ne portait aucune obligation légale de rénovation, et ce dès lors sans aucune contrepartie à son bénéfice, la de cujus, usufruitière, s'est nécessairement appauvrie dans une intention libérale au profit de la nu-proprétaire* ».

Pour la cour d'appel, d'évidence, l'esprit prime sur la lettre, une lettre dont il est loisible de constater que les plus prompts à la brandir sont les moins francs. Utiliser les textes comme plaidoyer pro domo peut payer mais, c'est évident au cas particulier, il ne faut voir nulle martingale dans cette pratique, loin d'être gagnante à tous coups.

La répartition des charges telle qu'elle est organisée par le Code civil (C. civ., art. 605 et s.) ne peut empêcher les héritiers floués de poser la seule et véritable question : l'usufruitière a-t-elle agi dans son propre intérêt ? Et cette question n'est donc pas cantonnée aux « *grosses réparations [que] sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier* » (C. civ., art. 606).

Pas une fatalité non plus !

Il ne faudrait pas en conclure trop rapidement non plus que les travaux d'ampleur réalisés par un usufruitier constituent nécessairement des donations indirectes.

Sans aller chercher bien loin puisque le sujet a été abordé dans la même affaire, évoquons une autre partie de l'œuvre de notre usufruitière bâtisseuse : la création d'une route forestière et la réalisation d'aires de débordage.

Il est précisé que la première opération « *a bien contribué à faciliter l'exploitation de la forêt pour la rendre plus productive, puisqu'il est vrai que le chemin préexistant ne permettait pas le passage des camions grumiers* » alors que la seconde était « *nécessaire pour que les exploitants puissent charger les produits de la forêt* ». L'ensemble de ces constatations justifie pleinement l'absence d'avantage gratuit, et donc de rapport.

Les magistrats s'appuient cette fois sur les textes relatifs au démembrement de propriété : « *l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée* » (C. civ., art. 599, al. 2).

Ils s'y rallient volontiers puisqu'il n'y a pas lieu de contester des travaux, certes d'ampleur, mais effectués avec cohérence dans l'intérêt premier de l'usufruitière et

d'ailleurs prévus dans le plan de gestion simple pour la période 1992-2001 qui évoquait une « *amélioration de l'infrastructure (...) par création d'une route forestière empierrée* ».

Dans la même veine, pour des travaux réalisés par la défunte sur un immeuble locatif et relevant de la nue-propriétaire à hauteur de 3 800 000 €, l'intention libérale a été écartée dès lors que l'usufruitière avait un « *intérêt propre à la réalisation des travaux dont elle a profité en mettant les lieux à bail* » et avait de surcroît « *profité d'avantages fiscaux au titre des travaux réalisés* ».

Rien ne l'exclut...

Interrogée à son tour à propos des travaux réalisés sur le logement de garde, la Cour de cassation pose d'emblée un principe fort : « *la réalisation par l'usufruitier de travaux d'amélioration valorisant le bien n'est pas exclusif d'un dépouillement dans une intention libérale, constitutifs d'une libéralité, peu important que ceux-ci soient légalement à sa charge* » (Cass. 1^e civ., 23 oct. 2024, n° 22-20.879).

Si un proverbe a fait son chemin depuis le Moyen-âge jusqu'à nous, ce n'est certainement pas sans raisons. Il ne faut paraît-il jamais dire : « *fontaine, je ne boirai pas de ton eau* ». Notre affaire l'illustre bien.

Aucune opération n'est immunisée contre la donation indirecte, et les principes derrière lesquels certains s'imaginent à l'abri se fissurent devant l'exception. Tout est toujours en la matière question de circonstances. L'intention que ces dernières révèlent pèse lourd dans la qualification – véritable – de l'opération.

Si la prise en charge des gros travaux incombant au nu-propriétaire est ici naturellement dans le collimateur, les travaux d'aménagements relevant de la charge de l'usufruitier n'en sont pas moins concernés pour une raison simple : « *ils n'étaient pas rendus nécessaires par une contrainte de bail et (...) l'intéressée n'en avait tiré aucune contrepartie à son bénéfice* ».

Et pour les cohéritiers, les choses sont claires quant à l'identité de celle à qui les travaux réalisés par l'usufruitière ont profité : si ce n'est elle, c'est donc notre sœur !

Dans un même mouvement, la Cour de cassation approuve l'appréciation souveraine de la cour d'appel et lui emboîte le pas avec fermeté : « *en finançant l'ensemble de ces travaux, [l'usufruitière] s'était appauvrie, dans une intention libérale, au profit de la nue-propriétaire, de sorte que la somme correspondante devait être rapportée à la succession* ». Et voilà 923 000 € sortis en bloc du chapeau pour participer au partage de la succession...