



Les effets juridiques des donations faites avec réserve d'usufruit lors de la succession du donateur

publié le 07/01/2012, vu 11289 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 28 septembre 2011, la première chambre civile de la Cour de cassation a jugé, à l'occasion d'une donation avec réserve d'usufruit effectuée par un père à l'un de ses deux fils, que la valeur à prendre en compte est celle de la pleine propriété du bien, afin notamment d'assurer l'égalité entre les différents héritiers (Cass. Civ. I, 28 septembre 2011, n° 10-20354).

En principe la donation d'un bien consiste à en transmettre la propriété au profit d'un bénéficiaire.

La propriété d'un bien immobilier se divise en réalité en trois droits distincts : le droit d'user du bien (y habiter ou le louer), le droit d'en tirer profit (percevoir des loyers) et le droit d'en disposer (le vendre).

On parle alors respectivement d'*usus*, *fructus* et *abusus*, d'où le terme d'*usufruit* qui comprend à la fois les droits d'*usus* et l'*abusus*.

La donation avec réserve d'usufruit consiste pour le donateur à ne transmettre que la nue-propriété d'un ou de plusieurs biens immobilier (maison, appartement, terrain) et de conserver l'usufruit de ce bien.

Ainsi, la donation avec réserve d'usufruit permet au donateur de préparer sa succession et de transmettre à l'un de ses héritiers la nue-propriété d'un bien immobilier de son patrimoine tout en conservant la jouissance de ce bien ou des revenus qu'il peut générer.

Concrètement, lorsqu'il donne à l'un de ses héritiers la nue-propriété d'un appartement, le donateur peut continuer à y habiter ou à le donner en location afin d'en percevoir les loyers.

Ce n'est donc qu'au décès du donateur que le nu-propriétaire deviendra pleinement propriétaire du bien ayant fait l'objet de la donation.

Lorsqu'un bien est donné avec réserve d'usufruit, le donataire n'a pas à le restituer au moment du décès du donateur, il doit seulement être rapporté à la succession du donateur pour sa valeur en pleine propriété.

La valeur de ces biens doit être rapportée à la succession afin de déterminer la masse successorale à partager entre tous les héritiers et calculer la part du patrimoine revenant à chacun d'entre eux.

L'article 860, alinéa 1er, du code civil dispose ainsi que "*le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation.*"

En l'espèce, M. Z est décédé en laissant pour lui succéder deux enfants X et Y.

Par acte notarié, il avait fait donation à X de la nue-propiété d'une maison, s'en réservant l'usufruit.

Y a assigné X en liquidation de la succession et sollicité du juge qu'il fixe le montant du rapport à la succession de son père de la valeur de la nue-propiété de l'immeuble qu'il a reçue.

Ainsi, les juges ont du trancher la question de savoir si, lors du décès du donateur, la valeur à rapporter à la succession d'un bien donné avec réserve d'usufruit devait être celle de la nue-propiété de ce bien ou celle de sa pleine propriété.

La question est importante en pratique car ces deux valeurs sont différentes, la valeur d'un bien en pleine propriété étant supérieure à celle de la nue-propiété.

La cour d'appel de Douai a jugé que X doit rapporter à la succession de son père la valeur de la nue-propiété de l'immeuble qu'il a reçue de ce dernier.

Mais la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en considérant « *qu'en statuant ainsi, alors qu'en cas de donation en nue-propiété avec, comme en l'espèce, réserve d'usufruit au profit du donateur, la valeur à prendre en compte est celle de la pleine propriété du bien, la cour d'appel a violé les textes susvisés* ».

Par conséquent, en cas de donation en nue-propiété avec réserve d'usufruit au profit du donateur, la valeur à prendre en compte est celle de la pleine propriété du bien et non celle de la nue-propiété.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com