Image not found or type unknown

Propriété d’un bien immobilier démembré : charge des travaux entre usufruitiers et nu-propriétaires

publié le **16/09/2012**, vu **10894 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 12 juin 2012, la chambre commerciale de la Cour de cassation a jugé que lorsque la propriété d’un bien immobilier est démembrée, seules les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propriétaire et que l’usufruitier peut en déduire les dépenses de son impôt de solidarité sur la fortune (ISF) (Cass. com., 12 juin 2012, n° 11-11424).

Un bien immobilier peut faire l’objet d’un démembrement de propriété.

Le démembrement de propriété consiste en la répartition des droits de propriété entre plusieurs personnes : l’usufruitier et le nu-propriétaire.

En effet, le droit de propriété se décompose en réalité en trois droits distincts qui peuvent être répartis entre deux ou plusieurs personnes.

C’est trois attributs du droit de propriété se dénomment : l’usus, l’abus et le fructus.

- L'*usus* est le droit d'utiliser un bien, d'en jouir sans pouvoir le transformer ;

- Le *fructus* est le droit de disposer des fruits de ce bien tels que les récoltes, les loyers ou les dividendes ;

- L'*abusus* est le droit de transformer ce bien, de s'en séparer (de l'aliéner) c’est à dire de le vendre ou de le détruire, ce droit se dénomme aussi la « *nue propriété* ».

Les deux premiers droits, lorsqu'ils ne sont pas accompagnés du troisième, constituent l'*usufruit*.

L'*usufruit est le droit* qui confère à son titulaire celui d'utiliser et de percevoir les revenus d’un bien qui appartient en réalité à une autre personne. Ce droit est précaire car il prend fin à la mort de l'usufruitier.

En l’espèce, M. et Mme X sont usufruitiers d'un bien immobilier ainsi que des parts d'une société civile dont leurs deux enfants sont nu-propriétaires.

Cette société a avancé des fonds que M. et Mme X ont utilisés pour effectuer des travaux sur le bien immobilier.

M. et Mme X ont cru pouvoir déduire le coût desdits travaux de leur impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

Mais l'administration fiscale leur a notifié des redressements en matière d'impôt de solidarité sur la

fortune (ISF) remettant en cause la déduction du coût desdits travaux au motif que ceux-ci constituent des grosses réparations, incombant aux nus-propriétaires.

Après la mise en recouvrement du rappel d'ISF assorti de pénalités et le rejet de leur réclamation contentieuse, M. et Mme X ont demandé au tribunal la décharge de cette imposition.

Les juges d'appel ont rejeté cette demande en considérant que les travaux de démolition, de reconstruction d'une habitation d'une superficie supérieure, de construction d'une piscine et d'aménagement du terrain réalisés correspondent à des grosses réparations incombant aux nus-propriétaires et non aux usufruitiers.

Cependant, l'article 606 du code civil énumère limitativement les grosses réparations en ce qu'il dispose que :

> *« Les grosses réparations 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.*
>
> *Toutes les autres réparations sont d'entretien ».*

Sur le fondement de cette disposition légale, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel compte tenu que les travaux en cause constituaient des améliorations et non des « *grosses réparations* » au sens de l'article précité.

La cour de cassation pose ainsi le principe selon lequel :

> ***« l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien et que les grosses ré parations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu ; que ce dernier 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 ».***

Autrement dit, lorsque l'usufruitier réalise des travaux qui auraient dû être pris en charge par le nu-propriétaire (grosses réparations), il aura droit à être indemnisé par ce dernier à la cessation de l'usufruit tandis que lorsque ces dépenses ont été engagées en vue de l'entretien ou de l'amélioration du bien immobilier, l'usufruitier n'aura droit à aucune indemnité et ce quand bien même la valeur du bien aurait augmenté.

Sur le plan fiscal, la société civile a accepté d'avancer, sur un compte démembré, aux consorts X les sommes nécessaires pour financer les travaux effectués dans la propriété dont ils sont nus-propriétaires et usufruitiers, de sorte que ces derniers avaient contracté une dette personnelle à son endroit, déductible de leur impôt de solidarité sur la fortune.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés