

TOULOUSE  
CAPITOLE  
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

*L'accession immobilière différée à la fin de l'usufruit*

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin, « L'accession immobilière différée à la fin de l'usufruit », note sous Cass. 3ème civ., 19 sept. 2012, n° 11-15460. Lexbase Hebdo : édition privée générale, 2012, n° 504. [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail- publi@ut-capitole.fr

## L'accession immobilière différée à la fin de l'usufruit

***Réf. : Cass. civ. 3, 19 septembre 2012, n° 11-15.460, FS-P+B (N° Lexbase : A2420ITS)***

Superficies solo cedit (1) ! Oui, mais quand ? Cette question est souvent fondamentale lorsqu'on est confronté au régime de l'accession immobilière. Si, par principe, l'accession est de plein droit, en ce sens qu'elle opère au fur et à mesure de l'édification de la construction (2), il arrive, par l'effet d'une convention d'accession ou de la loi, que le moment de l'accession soit différé. La troisième chambre civile de la Cour de cassation, à l'occasion d'une construction édifée par un usufruitier sur le terrain d'un nu-propriétaire, tranche très clairement en faveur de l'accession différée. En l'espèce, un père, qui avait donné à sa fille mineure la nue-propriété de terrains tout en s'en réservant l'usufruit, y construisit des immeubles de rapport (3) sans demander à la nue-propriétaire une quelconque contrepartie. L'administration fiscale, considérant qu'il s'agissait d'une donation indirecte, réclama à la nue-propriétaire les droits d'enregistrements afférents. La représentante légale de la nue-propriétaire intenta alors une action en dégrèvement total. La cour d'appel de Lyon, par un arrêt du 25 janvier 2011, fit droit à sa demande au motif que lorsqu'un usufruitier édifie des constructions sur le terrain d'un nu-propriétaire, ce dernier ne bénéficie d'aucun enrichissement dans la mesure où il n'entre en possession qu'à l'extinction de l'usufruit. L'administration fiscale décida alors de se pourvoir en cassation en arguant du fait qu'il résultait des dispositions combinées des articles 551 (N° Lexbase : L1057ABR), 552 (N° Lexbase : L3131ABL) et 555 (N° Lexbase : L3134ABP) du Code civil une accession immédiate et de plein droit au profit du propriétaire du sol. La Cour de cassation devait alors se demander à quel moment s'opère l'accession lorsqu'un usufruitier construit sur le terrain du nu-propriétaire ? Les magistrats du quai de l'Horloge rejetèrent le pourvoi en estimant que le nu-propriétaire ne s'était nullement enrichi puisque l'accession n'a pas lieu immédiatement à son profit mais simplement à l'extinction de l'usufruit.

La Cour de cassation, par cet arrêt, apporte un éclairage intéressant et important. Intéressant, parce que l'articulation du régime de l'accession immobilière avec celui de l'usufruit est délicate. Important, parce qu'il résulte inévitablement de ce positionnement des répercussions comme, par exemple dans notre affaire, l'absence d'incidence fiscale d'une telle opération. Cet arrêt révèle, de façon évidente, la délicate rencontre entre deux régimes qu'il convient de concilier : l'usufruit et l'accession. Si l'usufruit s'accommode mal en apparence de l'accession, le principe dégagé par la Cour de cassation semble parfaitement justifié, l'usufruit ne malmenant pas, en définitive, le régime de l'accession (I). Aussi, c'est davantage le moment de l'accession qui demeure le point sensible de la rencontre entre ces deux régimes. Sans aucun doute, la jurisprudence opte par pure opportunité pour l'accession différée en matière d'usufruit (II).

## I- L'épineuse conciliation entre l'usufruit et l'accession

D'un côté, l'article 578 du Code civil (N° Lexbase : L3159ABM) dispose que "l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance". De l'autre, les articles 551 et 552, alinéa 1er, du Code civil disposent respectivement que "tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire [...]" et ainsi, "la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous". La confrontation de ces deux régimes met doublement en exergue l'impossibilité apparente pour l'usufruitier, du fait sa nature même -usus et fructus- et du fait du régime de l'accession -la propriété de la construction édifée par l'usufruitier revenant au nu-propriétaire-, de devenir propriétaire de la construction qu'il a édifée sur le terrain du nu-propriétaire (A). Pourtant, la Cour de cassation approuve la cour d'appel en estimant que si la construction revient à la fin de l'usufruit au nu-propriétaire, celle-ci appartient, pendant l'usufruit, à l'usufruitier. Il est donc possible de concilier les deux régimes malgré les obstacles apparents (B).

### *A - L'impossible propriété à l'égard de l'usufruitier*

Sauf à prévoir, par convention (4), le sort des constructions à la fin de l'usufruit, l'usufruitier ne devient jamais propriétaire des constructions qu'il a édifées sur le terrain du nu-propriétaire. Mais dans le litige soumis à la Cour de cassation, le problème ne portait pas en réalité sur ce point, mais sur le fait de savoir si l'usufruitier était propriétaire pendant l'usufruit de la construction qu'il a édifée sur le terrain du nu-propriétaire. La cour d'appel se prononce clairement en faveur d'une accession différée au profit du nu-propriétaire. Pourtant, le demandeur au pourvoi, en application des articles combinés 551, 552 et 555 du Code civil, estime que la propriété de la construction édifée par l'usufruit revient ipso facto au nu-propriétaire. Il ajoute enfin que l'accession doit s'appréhender eu égard à la qualité du constructeur et du propriétaire du sol. En d'autres termes, l'usufruitier aurait un droit d'usage et de jouissance tandis que le nu-propriétaire aurait le droit de disposition sur la construction litigieuse. La référence faite aux droits différents de l'usufruitier et du nu-propriétaire n'est pas une nouveauté et apparaît, a priori, logique.

En effet, la jurisprudence affirme de manière constante qu'"il n'y a pas d'indivision quant à la propriété entre l'usufruitier et le nu-propriétaire qui sont titulaires de droits différents et indépendants l'un de l'autre" (5). Cette jurisprudence est le résultat de l'analyse littérale de la nature même de l'usufruit -usus et fructus-, l'usufruitier peut jouir du bien -objet de propriété du nu-propriétaire- et peut en retirer les fruits, mais il ne dispose pas de l'abus (6), lequel est conservé par le nu-propriétaire (7). Ainsi, puisque le nu-propriétaire est privé des utilités du bien à

l'exception de l'exclusivité et de la disposition, on comprend que "l'accession, qui est une extension de l'objet de propriété, ne peut pour cette raison, que profiter au propriétaire[...]" (8). D'ailleurs, l'usufruitier a l'obligation de conserver la substance dont il jouit (9), le nu-propiétaire ayant vocation à retrouver la pleine propriété. Il résulte de cette charge pour l'usufruitier, l'obligation de restituer le bien en l'état (10), et avant, de ne pas en changer sa destination (11). Ces obligations sont intimement liées dans la mesure où la conservation de la substance suppose le maintien du bien qui fait l'objet de l'usufruit. En d'autres termes, et dans notre espèce, l'objet du démembrement est un terrain vierge de constructions qu'il convient de restituer, en définitive, au nu-propiétaire. Dès lors, cette obligation est bafouée -même si le nu-propiétaire ne s'en plaindra pas- puisque l'usufruitier, en construisant, ne sera pas en mesure de restituer le bien tel qu'il l'a reçu parce qu'il a modifié matériellement sa destination. Par conséquent, l'argumentation du demandeur au pourvoi est en apparence logique. Et si cela ne suffisait pas pour s'en convaincre, rappelons que l'article 605, alinéa 2, du Code civil (N° Lexbase : L3192ABT) met à la charge du nu-propiétaire les grosses réparations, parce que ce dernier n'est autre que le propriétaire tandis que l'usufruitier n'est tenu -conformément à sa nature- qu'aux seules réparations d'entretien. Comment dès lors justifier que la Cour de cassation retienne une position contraire, reconnaissant l'usufruitier propriétaire des constructions édifiées sur le terrain du nu-propiétaire tout au long de l'usufruit ?

### *B - La possible propriété temporaire de l'usufruitier*

En décidant, comme la cour d'appel, que le nu-propiétaire ne bénéficie d'aucun enrichissement puisque ce dernier n'entrera en possession des constructions qu'à l'extinction de l'usufruit, la Cour de cassation considère que l'accession est différée et partant, que l'usufruitier demeure le propriétaire des constructions édifiées tout au long de l'usufruit. Pour retenir que l'usufruitier dispose d'un véritable droit de superficie le temps de l'usufruit, encore faut-il expliquer en quoi l'usufruitier ne manque pas aux différentes obligations qui constituent, du moins en apparence, un obstacle à cette qualification. D'abord, l'obligation de conserver la substance ne se heurte pas inévitablement à la possibilité, pour l'usufruitier, de construire sur le terrain du nu-propiétaire. En effet, on pourrait très bien considérer que la substance, au-delà d'être conservée, a été améliorée du fait de la plus-value apportée au fonds par la construction. Le nu-propiétaire pourrait même s'en réjouir. Ensuite, l'obligation de restituer le bien en l'état est en effet un obstacle plus difficile à surmonter, car de toute évidence, le bien remis sera constitué d'un terrain et d'une construction. Pourtant, là encore, on ne voit pas le nu-propiétaire s'en plaindre d'autant qu'en vertu de l'article 599, alinéa 2, du Code civil (N° Lexbase : L3180ABE) "l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée". Enfin, quant à l'obligation de ne pas modifier la

destination du bien, elle apparaît comme le corollaire de la charge précédente, en ce sens que l'absence de contrepartie financière pour la construction édifiée n'est autre que l'agrément que l'usufruitier en retire durant sa jouissance. Mais au-delà d'un simple droit de jouissance, il s'agit d'un véritable droit de propriété temporaire conféré à l'usufruitier. Cela est tellement vrai que la jurisprudence a toujours considéré que le nu-propiétaire ne pouvait demander à l'usufruitier une quelconque indemnité lorsque ce dernier détruit les constructions qu'il a édifiées pendant l'usufruit. Il faut voir dans cette jurisprudence la confirmation du droit de propriété temporaire dont jouit l'usufruitier durant l'usufruit.

Si la confrontation des deux régimes tendait, a priori, à retenir l'accession immédiate des constructions édifiées par l'usufruitier sur le fonds du nu-propiétaire, on se rend compte, eu égard à l'essence même de l'accession et de l'usufruit, qu'il est possible de conclure à l'accession différée. Par conséquent, l'accession différée résulte de la nature des droits propres aux protagonistes de notre affaire -usufruitier-constructeur- et -nu-propiétaire-propiétaire du fonds-. Pourtant, une partie de la doctrine critique ce positionnement jurisprudentiel car selon elle, cette solution favoriserait l'enrichissement du nu-propiétaire et conduirait à l'inaction de l'usufruitier. Si nous souscrivons à cette analyse, il faut bien dire que cela n'est vrai que lorsque l'on ne se préoccupe pas du but poursuivi par l'usufruitier et le nu-propiétaire. Or, dans certains cas, comme dans notre espèce, "l'appauvrissement constitue [...] le but poursuivi, la construction par l'usufruitier étant le moyen d'enrichir le nu-propiétaire" (13). En effet, en cédant la nue-propiété à sa fille, tout en se réservant l'usufruit, l'usufruitier s'assure en construisant que la pleine propriété reviendra à la nue-propiétaire, sans que celle-ci ait eu besoin de financer l'édification, et sans que l'opération soit taxée fiscalement. Assurément, "la construction par l'usufruitier est aujourd'hui [...] une technique d'optimisation juridique et fiscale de gestion du patrimoine" (14). En définitive, si la nature des droits de l'usufruitier n'est pas un obstacle à reconnaître ce dernier propriétaire temporaire des constructions qu'il a édifiées sur le terrain du nu-propiétaire, l'intérêt d'une telle opération justifie aussi que l'on retienne une accession différée.

## II- L'opportunité de l'accession différée en matière d'usufruit

L'accession pose deux problèmes fondamentaux : d'une part, il convient de savoir à quel moment s'opère l'accession et, d'autre part, il est nécessaire de se demander si le constructeur a le droit à une indemnité pour la construction qu'il a réalisée sur le fonds du propriétaire. Lorsque le régime de l'accession est envisagé eu égard à l'usufruit, la jurisprudence retient, par exception, l'accession différée tant pour des raisons qui tiennent à la nature de l'usufruit qu'au but poursuivi par ce démembrement (A). En revanche, lorsque l'accession se produit, la jurisprudence est beaucoup moins généreuse avec l'usufruitier, ce dernier n'ayant droit à aucune indemnité (B).

## *A - Causes de l'accession différée : l'usufruit*

Sans qu'il soit utile de revenir sur ce qui pousse la jurisprudence à retenir l'accession différée en matière d'usufruit -nature de l'usufruit et objectif poursuivi par le démembrement-, il appert intéressant de montrer, que c'est bien parce que le constructeur entretient une relation particulière avec le propriétaire du terrain que l'accession est différée. Par principe, l'accession est immédiate en ce sens qu'elle s'opère au profit du propriétaire du fonds au fur et à mesure de l'édification de la construction. Ce principe résulte de la lettre de l'article 552, alinéa 1, du Code civil lequel dispose que "la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous". C'est d'ailleurs le moyen principal invoqué par les demandeurs au pourvoi. La jurisprudence semble aussi aller dans ce sens puisqu'elle énonce que "sauf convention contraire, l'accession s'opère de plein droit" (15). Ainsi, à se conformer à cette jurisprudence, il n'y aurait pas lieu de retenir une accession différée dans notre cas d'espèce. Pourtant, à bien y regarder, ce principe souffre de nombreuses exceptions qui sont liées à la qualité du constructeur et du propriétaire du fonds.

En effet, le législateur et la jurisprudence ont prévu, dans certaines hypothèses, que l'accession ne serait pas immédiate mais différée. Ainsi, par exemple, en matière de bail agricole, "les domaniers peuvent aliéner les édifices et les superficies de leurs tenures pendant la durée du bail" (16). De la même manière, en matière de bail emphytéotique, l'"emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose" (17). En outre, en matière de bail à construction, "les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations" (18). Ces nombreuses illustrations témoignent de la volonté du législateur de soumettre les constructions édifiées par le preneur à l'accession différée. Cette préoccupation se justifie par la nature particulière des liens qui unissent le constructeur et le propriétaire du fonds. Assurément, on comprendrait mal, par exemple, qu'en matière de bail à construction, dont l'existence s'explique essentiellement par le fait que le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur (19), l'accession ne soit pas différée. Au-delà de ces situations spéciales, la jurisprudence écarte l'accession immédiate lorsqu'elle est en présence d'un bail. En effet, elle considère que "le preneur [...] [reste] propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il [...] [a] régulièrement édifiées sur le terrain loué et que la clause d'accession insérée au bail prévoyant que le bailleur deviendrait propriétaire desdites constructions ne [...] [peut] jouer qu'à la fin du bail [...]" (20). A regarder ces nombreuses exceptions, l'on se dit qu'il n'y a pas de raison qu'il n'en soit pas de même lorsque le constructeur a l'usufruit du fonds sur lequel il construit. En effet, sa situation est précaire, temporaire tout comme le preneur mais ne dispose-t-il pas davantage de droits que ce dernier ? Sans aucun doute, puisqu'il peut non seulement user du bien mais aussi en percevoir les fruits. Par conséquent, la solution de la Cour de cassation doit être saluée en ce qu'elle retient l'accession différée en tenant compte de la relation spécifique, particulière, privilégiée qu'entretiennent l'usufruitier et le nu-propriétaire. En revanche, lorsque

l'accession a lieu, il n'y a aucune raison que l'usufruitier puisse obtenir une indemnité pour les constructions qu'il a édifiées, puisqu'il en a profitées, comme un propriétaire, pendant toute la durée de l'usufruit.

### *B - L'absence d'indemnité au profit de l'usufruitier lors de l'accession*

En principe, lorsqu'une personne édifie des constructions sur le terrain d'autrui, ce dernier a droit à une indemnité (21) lorsqu'il est de bonne foi (22). Cette disposition n'est cependant pas applicable lorsque le constructeur est un usufruitier en raison de l'article 599, alinéa 2, du Code civil (N° Lexbase : L3180ABE) qui interdit à l'usufruitier de réclamer, à la fin de l'usufruit, une indemnité pour les améliorations opérées sur le terrain du nu-propriétaire. Bien sûr, nous remarquerons que le texte évoque seulement les améliorations alors que l'article 555 du même code (N° Lexbase : L3134ABP) vise les constructions nouvelles, les améliorations dépendant du régime des impenses. Pourtant, la jurisprudence considère que l'article 599, alinéa 2, du Code civil s'applique aussi aux constructions nouvelles, les améliorations y devant être assimilées (23). Si cette jurisprudence est naturellement critiquable dans la mesure où il est une chose d'améliorer une construction existante alors qu'il en est une autre d'édifier une construction nouvelle, il n'est pas certain que le sort de l'usufruitier, même en rétablissant chaque notion dans son empire, soit plus favorable. En effet, encore faudrait-il que l'usufruitier-constructeur soit de bonne foi (24) pour obtenir l'indemnité prévue à l'article 555 du Code civil. Or, celle-ci ne s'entend que comme celui qui "possède comme un propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices" (25), il est évident que l'usufruitier serait qualifié systématiquement de mauvaise foi puisqu'il sait précisément qu'il n'est plus propriétaire en procédant volontairement au démembrement de sa propriété. Aussi, quel que soit le voie empruntée, la solution est identique : l'absence d'indemnité au profit de l'usufruitier. Cette solution satisfait pleinement sans qu'il soit besoin d'en changer dans la mesure où elle répond à l'économie générale de la confrontation de l'usufruit et de l'accession : l'usufruitier disposant d'un droit de superficie tout au long de l'usufruit et lui permettant ainsi de recueillir les fruits de sa construction, le nu-propriétaire ayant vocation à retrouver la pleine propriété de son bien augmentée d'une construction qu'il n'aura pas eu besoin de financer. En définitive, cette solution fait le bonheur tant de l'usufruitier que du nu-propriétaire au détriment, toutefois, de l'administration fiscale...

### *Notes de bas de page*

(1) Adage signifiant que le sol l'emporte sur ce qui est à sa surface.

(2) Cass. civ. 3, 27 mars 2002, n° 00-18.201, FS-P+B (N° Lexbase : A3912AYK), Bull. civ. III, n° 78.

(3) Il s'agit d'un immeuble composé de plusieurs logements loués par le propriétaire à des fins de placement.

(4) En effet, les articles du Code civil relatifs à l'accession ne sont pas d'ordre public de sorte que l'on peut très bien y renoncer ou y déroger par convention à la condition de prévoir le sort des constructions (Cass. civ. 3, 6 novembre 1970, n° 69-11.900 N° Lexbase : A3714CGN, Bull. civ. III, n° 592 ; Cass. civ. 3, 15 janvier 1971, n° 69-12.996N° Lexbase : A5044CHB, Bull. civ. III, n° 40 ; Cass. civ. 3, 24 juin 1975, n° 74-10.520 N° Lexbase : A8424CIT, Bull. civ. III, n° 215).

(5) Cass. civ. 2, 18 octobre 1989, n° 88-13.878 (N° Lexbase : A3603AHW), Bull. civ. II, n° 192.

(6) Cass. civ. 3, 23 mai 2002, n° 00-17.604, FS-P+B (N° Lexbase : A7173AYC), Bull. civ. III, n° 106.

(7) Exception faite en matière de portefeuille de valeurs mobilières où la nature de ces biens impose à l'usufruitier de faire des actes de disposition à des fins de gestion (Cass. civ. 1, 12 novembre 1988, Bull. civ. I, n° 315, GAJC, 12ème éd., n° 77).

(8) F. Zénati-Castaing et Th. Revet, Les biens, 3ème éd., PUF, 2008, n° 340.

(9) C. civ., art. 578 in fine (N° Lexbase : L3159ABM).

(10) Cass. civ. 3, 11 octobre 1968, n° 66-14.324, Bull. civ. III, n° 377.

(11) Cass. civ. 3, 5 décembre 1968, n° 66-11.052 (N° Lexbase : A2929AUZ), Bull. civ. III, n° 532.

(12) Cass. civ. 3, 11 octobre 1968, préc..

(13) F. Deboissy, Le sort des constructions nouvelles édifiées par l'usufruitier : retour sur une controverse ancienne, in Mél. Ph. Simler, éd. Dalloz, 2006, p. 746.

(14) F. Deboissy, *ibid.*, p. 745.

(15) Cass. civ. 3, 27 mars 2002, préc..

(16) C. rur., art. L. 431-2, alinéa 1er (N° Lexbase : L4106AES).

(17) C. rur., art. L. 451-10 (N° Lexbase : L4150AEG).

(18) CCH, art. L. 251-2 (N° Lexbase : L1056HPS).

(19) CCH, art. L. 251-1, alinéa 1er (N° Lexbase : L1055HPR).

(20) Cass. civ. 3, 4 avril 2002, n° 01-70.061, FS-P+B ( N° Lexbase : A4417AYA ), Bull. civ. III, n° 82. Toutefois, il convient de préciser que la question se posait de savoir si l'accession avait lieu à la fin du bail originaire ou à la fin des relations contractuelles. La jurisprudence semble avoir opté pour la fin du bail originaire même si cela est défavorable au preneur puisque le bailleur, par le jeu de l'accession, pourra demander l'augmentation du loyer du fait de la plus-value apportée au terrain loué par la construction édifiée (Cass. civ. 3, 27 septembre 2006, n° 05-13.981, FS-P+B+I N° Lexbase : A3478DRA, Bull. civ. III, n° 183).

(21) L'indemnité correspond soit à la plus-value apportée au fonds, soit au coût des matériaux et de la main d'oeuvre (C. civ., art. 555, alinéa 3).

(22) C. civ., art. 555, alinéa 4.

(23) Cass. req., 4 nov. 1885, DP 1886, I, 361.

(24) La bonne foi de l'article 555 du Code civil s'entend par référence à l'article 550 du même code (Cass. civ. 3, 17 novembre 1971, n° 70-13.346 N° Lexbase : A9115CH3, Bull. civ. III, n° 565).

(25) C. civ., art. 550, alinéa 1er (N° Lexbase : L3124ABC). Il convient aussi d'y ajouter le titre putatif (Cass. civ. 1, 5 décembre 1960, Bull. civ. I, n° 527).