



Diane Brunet Courtois

Accession et démembrement de propriété, la combinaison gagnante pour optimiser la transmission patrimoniale

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la cour de Cassation le 19 septembre dernier précise les contours de la donation indirecte.

Dans cette espèce, la question était de savoir si l'articulation du régime juridique du droit d'accession et celui du démembrement de propriété pouvait aboutir à une donation indirecte de l'usufruitier au profit du nu-propiétaire. En effet, lors de la réunion de la pleine propriété, les améliorations effectuées sur le bien par l'usufruitier profiteront in fine au nu-propiétaire qui verra le bien valorisé. La question de savoir si cette valorisation constitue ou non une donation indirecte de l'usufruitier au profit du nu-propiétaire, et donc de son imposition, est alors tout à fait pertinente.

Après examen des effets combinés des régimes juridiques du droit d'accession et du démembrement de propriété, la Cour de cassation juge que la réalisation des travaux de construction par l'usufruitier sur un terrain détenu en démembrement de propriété ne constitue pas une donation indirecte au profit du nu-propiétaire.

brement de propriété ne constitue pas une donation indirecte au profit du nu-propiétaire.

Focus sur le droit d'accession et démembrement de propriété

Le droit d'accession pose la règle selon laquelle « *tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire* » (article 551 du Code civil). En matière immobilière, cette extension de la propriété a donné naissance au principe voulant que « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* », codifié à l'article 552 du Code civil.

Dès lors, « *lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec les matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit [...] soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever* » (article 555 du Code

civil). Ainsi donc par exemple, les constructions ou améliorations réalisées par un locataire appartiennent, en vertu du droit d'accession, au propriétaire du fonds, peu importe qu'elles n'aient pas été réalisées par ce dernier ou que le coût des travaux ait été pris en charge par le locataire.

Lorsque le fonds en question est détenu en démembrement de propriété, l'article 599 prévoit expressément que « *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* ». Or, le nu-propiétaire deviendra en tout état de cause unique propriétaire à l'extinction de l'usufruit. L'usufruitier, et a fortiori ses héritiers, ne pourra exiger du nu-propiétaire une contrepartie aux améliorations et constructions effectuées sur le bien dont il en

Cour de cassation

A propos de l'arrêt du 19 septembre 2012, n°11-15.460

tirera bénéfice in fine.

Historiquement, l'article 599 trouve son fondement dans la volonté du législateur de protéger les droits du futur propriétaire, en la personne du nu-propriétaire, contre l'usufruitier. Cette protection, dans une optique actuelle d'optimisation patrimoniale, permet ainsi à l'usufruitier de remplir un double objectif : adapter le bien à ses besoins et ses envies d'une part ; et valoriser le bien qu'il souhaite transmettre à ses héritiers d'autre part.

Dès lors, ne peut-on pas considérer, qu'en dépit des prescriptions de l'article 599 du Code civil, l'usufruitier consent de facto une donation indirecte au profit du nu-propriétaire, lequel deviendra à terme unique propriétaire du bien ainsi valorisé sans voir engagé aucune dépense, ni même dédommagé l'usufruitier ? C'est précisément la question qui fût posée à la Cour de cassation dans l'arrêt du 19 septembre 2012.

La non-requalification en donation indirecte en l'absence d'intention libérale

En l'espèce, un père acquiert des terrains et en donne la nue-propriété à sa fille. S'étant réservé l'usufruit, il procède à la construction d'immobilier de rapport sur lesdits terrains. À son décès, l'administration fiscale considère que l'opération s'analyse en une donation indirecte et que la valeur des travaux doit donc être soumise au paiement des droits d'enregistrement.

Sans conteste, les travaux réalisés par le père ont considérablement augmenté la valeur des terrains et donc la valeur de la pleine propriété que la fille a acquise à l'extinction de l'usufruit. On comprend donc aisément les

réticences de l'administration fiscale à voir l'opération échapper au paiement de l'impôt...

La donation indirecte invoquée en l'espèce par le fisc repose sur un acte réel qui, sans simulation, revêt le caractère d'une libéralité. La question posée à la Cour de cassation est donc en définitive celle de l'intention libérale : l'usufruitier avait-il ou non l'intention de consentir une libéralité au profit du nu-propriétaire en procédant aux constructions ?

Traditionnellement, l'intention libérale se caractérise par un appauvrissement du donateur et un enrichissement à due concurrence du donataire. Il s'agit donc tout d'abord d'examiner si ce dernier s'est ou non appauvri suite à l'opération.

Les constructions effectuées par l'usufruitier ont certes généré un coût non négligeable, néanmoins, ainsi que le souligne la Cour de cassation, il n'y a pas eu de véritable appauvrissement puisque « les constructions qui ont été édifiées sur les terrains ont valorisé l'usufruit et ont été mises en œuvre pour permettre à l'usufruitier d'avoir des revenus locatifs subséquents ». L'usufruitier a ainsi été le premier bénéficiaire de la valorisation de ses biens.

Par ailleurs, s'il ne fait aucun doute sur le fait que les travaux ont considérablement augmenté la valeur des terrains, peut-on réellement considérer que la fille a profité dès la réalisation des constructions d'un véritable enrichissement ?

En vertu du droit d'accession, le nu-propriétaire devient également propriétaire des constructions effectuées par l'usufruitier. Mais si la fille profitera à terme de la valorisation des biens, elle n'entrera toutefois en possession des constructions qu'à l'extinction de l'usufruit. La Cour de cassation

souligne ce point en confirmant que « la Cour d'appel a retenu à bon droit qu'il n'existait aucun enrichissement pour la nue-propriétaire qui n'entrera en possession des constructions qu'à l'extinction de l'usufruit, l'accession n'a pas opéré immédiatement au profit du nu-propriétaire du sol ».

La valorisation du bien profitable au nu-propriétaire à l'extinction de l'usufruit ne constitue pas une donation indirecte

En l'absence d'intention libérale, l'usufruitier ne consent donc pas de donation indirecte au profit du nu-propriétaire en effectuant des constructions sur les terrains démembrés.

Cependant, et à n'en pas douter, si les constructions réalisées par l'usufruitier l'avaient été à un âge avancé de sa vie, réduisant de ce fait la possibilité de « réellement » bénéficier en premier lieu de la valorisation de ses biens, l'arrêt rendu par la Cour de cassation aurait été différent et la qualification de donation indirecte de l'administration fiscale retenue. C'est en effet ce que sous-entend le juge en soulignant le fait que « la nue-propriétaire [...] n'entrera en possession des constructions qu'à l'extinction de l'usufruit, qui compte tenu de l'âge de l'usufruitier, et de son espérance de vie, ne devrait intervenir que de nombreuses années après la date des constructions ».

Si l'arrêt rendu valide favorablement une technique d'optimisation de transmission du patrimoine, cette dernière précision vient cependant apporter une limite à l'opération, que l'administration fiscale ne manquera certainement pas d'invoquer pour soutenir la requalification de l'opération en donation indirecte. ■