

## NU-PROPRIETAIRE ET USUFRUITIER, REPARTITION DES OBLIGATIONS DE CHACUN DIFFICILE A GERER

Pierre ROUSSEAUX/S.N.P. ARTICLES  
PR6279-20111024-0733-SE-ARTICLE

De Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI  
([www.snp-charleroi.be](http://www.snp-charleroi.be))

PHOTO

A plusieurs reprises, notre magazine a approché la matière de l'usufruit et les questions importantes que cette matière génère (voir notamment, comment évaluer un usufruit mobilier, CRI n° 353, avril 2011, page 11 et usufruit-nue propriété : un casse-tête pour les syndics, CRI n° 355, juin 2011, page 19).

Nous ne croyons pas inutile de revenir sur certains conflits possibles entre nu-proprétaire et usufruitier, conflits liés au démembrement du droit de propriété.

Pourquoi ?

Force est de constater que ce démembrement est de plus en plus fréquent et s'étale parfois sur de nombreuses années.

Pensons au droit du conjoint survivant tel que repris à l'article 745 bis du Code Civil, droit pouvant s'étaler sur de nombreuses années au vu de l'allongement du temps de vie.

Pensons aussi aux achats de certains biens en usufruit par des parents et en nue-proprété par les enfants après donation effectuée par les premiers au profit des seconds, aux fins d'alléger les droits de succession portés en compte.

Pensons aussi aux achats de biens en usufruit par des sociétés et en nue-proprété par leurs associés, personnes physiques aux fins de bénéficier de certains avantages fiscaux liés aux déductions possibles par les sociétés.

### Position du problème :

#### ► Rappel des principes par un arrêt de la Cour d'Appel de MONS :

Un arrêt de la Cour d'Appel de MONS (2<sup>ème</sup> chambre), en date du 30/3/2010 (voir J.L.M.B, 2011/24, page 1159), nous apparaît justifier une chronique nouvelle sur la matière car y sont clairement expliqués certains principes pouvant éclairer les praticiens sur la répartition des obligations à charge de chacun.

Le litige concernait les droits et obligations des parties au sujet de la remise en état et de l'entretien d'un immeuble litigieux.

L'usufruitier déclarait que l'immeuble était insalubre en raison d'une importante humidité à la base de l'effondrement de certains plafonds.

Nous examinerons deux des chefs de demande introduits par l'usufruitier.

1. Celui portant sur la remise en état ;
2. Celui portant sur le précompte immobilier.

### **Celui portant sur la remise en état :**

La Cour d'Appel rappelle préalablement les prescrits des articles 605 et 606 du Code Civil.

L'article 605 du Code Civil stipule :

*« L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien, les grosses réparations demeurent à charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier est aussi tenu (c'est nous qui soulignons)».*

L'article 606 du Code Civil stipule que

*« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.... Toutes les autres réparations sont d'entretien ».*

La Cour d'Appel rappelle préalablement qu'il s'agit là d'une énumération limitative qui, depuis l'adoption du Code Civil en 1804, doit être interprétée en fonction des critères qui sont ceux de notre époque en matière de bâtiment.

Il est ainsi renvoyé à un arrêt de la Cour de Cassation.

*« Les grosses réparations sont les gros travaux de rétablissement et de reconstruction ayant pour objet la solidité générale et la conservation du bâtiment dans son ensemble qui revêtent un caractère de réelle exception dans l'existence même de la propriété et dont les frais requièrent normalement un prélèvement sur le capital »*

(Cassation, 22/1/1970, Pas. 428 et note ; J. HANSENNE, Les biens, Liège, p. 1058-1062).

La Cour poursuit en commentant le rapport de l'expert judiciaire qui fut désigné, lequel considérait que les dégâts constatés trouvaient leur origine dans de l'humidité provenant de la toiture et pour partie du sol.

Ce qui est important, c'est le fait qu'il est alors relevé que l'humidité en provenance de la toiture s'expliquait par l'absence de deux ardoises et la vétusté de la zinguerie dont la détérioration est survenue après la naissance de l'usufruit.

Et la Cour de conclure, nonobstant l'importance des dégâts, qu'il s'agit de travaux d'entretien incombant à l'usufruitier « qui doit supporter toutes les conséquences de son incurie à cet égard ».

Ainsi, il ne pourrait être question, dans le chef de l'usufruitier, de se borner à vanter le caractère de « grosses réparations », furent-elles « importantes » s'il peut être démontré la négligence de l'usufruitier.

#### **增附Celui portant sur le précompte immobilier.**

Sur ce point, il n'y a pas matière à interprétation d'un Tribunal.

L'article 608 (et non l'article 607 précisé erronément dans l'arrêt) est d'une grande clarté :

*« Il va de soi que le précompte immobilier constitue « une charge annuelle de l'héritage » et que, partant, il incombe à l'usufruitier ».*

—

Puisse le rappel de ces principes de base utilement rappelés par la Cour d'Appel permettre à chacun, nu-propiétaire et usufruitier, de mieux assimiler la répartition de leurs obligations respectives et d'ainsi éviter des conflits malheureusement de plus en plus fréquents.