

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 19 septembre 2012**

**N° de pourvoi: 11-15460**

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier, président**

Mme Feydeau, conseiller apporteur

M. Bailly, avocat général

SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Lyon, 25 janvier 2011), que M. X... a donné à sa fille mineure, Laura, la nue-propiété de terrains dont il s'est réservé l'usufruit et sur lesquels il a construit des immeubles de rapport ; que la direction régionale des finances publiques de Rhône-Alpes et du département du Rhône, ayant considéré que la réalisation de ces constructions sans dédommagement avait constitué une donation indirecte, a soumis la valeur des travaux aux droits d'enregistrement ; qu'à la suite de la mise en recouvrement de l'imposition et du rejet de sa réclamation, Mme Y..., agissant en qualité de représentante de sa fille mineure LauraX..., a engagé une action en dégrèvement total des rappels de droits et pénalités ;

Attendu que la direction régionale des finances publiques de Rhône-Alpes et du département du Rhône fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen, qu'il résulte des dispositions combinées des articles 551, 552 et 555 du code civil que tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire et que, sauf convention contraire, l'accession opère de plein droit au profit du propriétaire du sol qui acquiert immédiatement la propriété des constructions ; que ces principes s'appliquent que les constructions aient été édifiées par le propriétaire lui-même ou par un tiers ; qu'en décidant, dans l'hypothèse où un usufruitier édifie des constructions sur un terrain démembré, que le nu-propiétaire ne bénéficie d'aucun enrichissement dans la mesure où il n'entre en possession desdites constructions qu'à l'extinction de l'usufruit, alors qu'en application des règles civiles précitées, l'accession appartient immédiatement à la fois à l'usufruitier et au nu-propiétaire conformément à leurs droits respectifs d'usage et de

jouissance pour le premier et de disposition pour le second, la cour d'appel a violé les dispositions légales ;

Mais attendu que la cour d'appel ayant 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 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la direction régionale des finances publiques de Rhône-Alpes et du département du Rhône aux dépens ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf septembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour la direction régionale des finances publiques de Rhône-Alpes et du département du Rhône.

Le moyen unique de cassation reproche à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement de première instance et décidé que la procédure de rectification engagée par l'administration à l'encontre de Mme Sandrine Y...était irrégulière ;

AUX MOTIFS QU'« Attendu qu'en application de l'article 578 du Code civil, l'usufruitier dispose du droit de jouir du bien, notamment, comme en l'espèce, d'édifier des constructions sur les terrains dont il a l'usufruit, et de recueillir les fruits que peut produire le bien, éventuellement après adjonction d'éléments valorisant celui-ci ;

Attendu en l'espèce que les constructions qui ont été édifiées sur les terrains ont valorisé l'usufruit et ont été mises en oeuvre pour permettre à l'usufruitier d'avoir des revenus locatifs subséquents ; que Madame Y..., ès qualités, établit que Monsieur X... pouvait espérer un retour sur investissement dans un délai assez bref, et une perception de loyers durant une longue période ; qu'en effet, à l'époque des constructions, il n'était âgé que de 57 ans pour les deux premières maisons et de 59 ans pour les deux autres ; que le prix de revient des constructions ne s'est élevé qu'à 75. 311, 72 euros pour chaque villa construite sur le terrain de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE et à 54. 295, 71 euros pour chacune des maisons construites à SAINT-GEORGES-DE-RENEINS ; que le montant des loyers encaissés jusqu'au 31 décembre 2006 (90. 523 euros pour la première maison, 83. 350 euros pour la deuxième, 53. 100 euros pour la troisième et 55. 520 euros pour la quatrième) a dépassé le prix de revient des constructions de sorte que le retour sur investissement a été réalisé en moins de cinq ans ; qu'il n'existe aucune disproportion entre le coût des travaux financés par l'usufruitier et la contrepartie recherchée constituée par l'encaissement de loyers ; qu'il n'existe par contre aucun enrichissement immédiat pour la nue-propriétaire qui 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 ;

Attendu qu'il ne peut être reproché à la nue-propriétaire de ne pas avoir demandé la démolition des constructions alors qu'elle ne disposait d'aucun droit pour ce faire, dès lors que les constructions ne portaient pas atteinte à la substance du bien grevé d'usufruit, ni n'étaient de nature à lui faire subir une moins-value ;

Attendu en conséquence qu'il n'est pas démontré que Monsieur X..., dont l'objectif a été de valoriser son usufruit, a réalisé les constructions dans une intention libérale au profit de sa fille qui n'en percevra aucun bénéfice avant l'extinction de l'usufruit viager, ni par conséquent que le coût des travaux de construction a constitué une donation indirecte ; qu'il y a lieu de prononcer le dégrèvement des rappels de droits d'enregistrement et des pénalités »

ALORS QU'il résulte des dispositions combinées des articles 551, 552 et 555 du code civil que tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire et que, sauf convention contraire, l'accession opère de plein droit au profit du propriétaire du sol qui acquiert immédiatement la propriété des constructions ; que ces principes s'appliquent que les constructions aient été édifiées par le propriétaire lui-même ou par un tiers ; qu'en décidant, dans l'hypothèse où un usufruitier édifie des constructions sur un terrain démembré, que le nu-propriétaire ne bénéficie d'aucun enrichissement dans la mesure où il n'entre en possession desdites constructions qu'à l'extinction de l'usufruit, alors qu'en application des règles civiles précitées, l'accession appartient immédiatement à la fois à l'usufruitier et au nu-propriétaire conformément à leurs droits respectifs d'usage et de jouissance pour le premier et de disposition pour le second, la cour d'appel a violé les dispositions légales.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Lyon , du 25 janvier 2011

**Titrages et résumés :** PROPRIETE - Accession - Effet de plein droit - Exclusion - Cas - Nu-propriétaire du sol propriétaire des constructions édifiées par l'usufruitier à l'extinction de l'usufruit

L'accession prévue à l'article 555 du code civil n'opère pas immédiatement au profit du nu-propriétaire du sol, mais à l'extinction de l'usufruit. L'action en dégrèvement total des rappels de droits et pénalités engagée à l'encontre du nu-propriétaire, qui ne bénéficie pas d'un enrichissement en raison des constructions effectués par l'usufruitier sur le terrain démembré, ne peut dès lors être introduite avant l'extinction de l'usufruit

USUFRUIT - Droits du nu-propriétaire - Droit d'accession - Constructions édifiées par l'usufruitier - Moment - Extinction de l'usufruit

**Précédents jurisprudentiels :** Sur la propriété, pendant la durée de la location, des constructions édifiées par le preneur sur le terrain du bailleur, à rapprocher :1re Civ., 23 octobre 1990, pourvoi n° 88-20.296, Bull. 1990, I, n° 217 (cassation), et l'arrêt cité ;3e Civ., 5 janvier 2012, pourvoi n° 10-26.965, Bull. 2012, III, n° 3 (rejet), et l'arrêt cité

**Textes appliqués :**

- Cour d'appel de Lyon, 25 janvier 2011, 09/080421
- articles 551, 552 et 555 du code civil