

En effet, les articles 605 et 606 du Code civil disposent que l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien et que les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien depuis le début de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celles des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier et les autres réparations sont d'entretien.

Il faut certes nuancer le texte ci-avant compte tenu de l'époque de sa rédaction.

« Le Code civil n'a entendu laisser à la charge du propriétaire que les gros travaux de rétablissement et de reconstruction 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 » (J. HANSENNE, *Les biens*, Précis, tome II, Faculté de droit de Liège, 1996, p. 1059).

Au demeurant, l'acte de vente du 1<sup>er</sup> avril 2005 prévoit que « seules les grosses réparations incombent au débitrentier dans le gros-œuvre », de sorte que les parties ont entendu ainsi préciser les limites des obligations du nu-propriétaire.

Le gros-œuvre doit être entendu dans son sens courant comme étant tout ce qui concourt à la stabilité et à la solidité d'un immeuble et ne comprend pas le remplacement de la chaudière (lequel diffère du remplacement de l'installation de chauffage) qui était prévisible compte tenu de l'âge de celle-ci.

Il s'ensuit que la demande est non fondée. (...)

Dispositif conforme aux motifs.

Siég. : M<sup>me</sup> M. Hanssens. Greffier : M<sup>me</sup> B. Cantineau.

Plaid. : M<sup>es</sup> H. Servais (*loco* J.-P. Dardenne) et J.-L. Cassart.

J.L.M.B. 15/665

## Observations

### **Relation usufruit – nue-propriété. Difficultés de distinguer les réparations d'entretien des grosses réparations : les conventions dérogatoires entre parties sont toujours les bienvenues**

Le régime des réparations<sup>1</sup> à assumer en cours d'usufruit est défini aux articles 605 et 606 du Code civil. L'article 605 du Code civil dispose que « *L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du nu-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* ». Le code ne définit toutefois pas positivement ce que sont les réparations d'entretien, se contentant d'indiquer que toutes les réparations qui ne sont pas des « grosses réparations » au sens de l'article 606 sont des réparations d'entretien<sup>2</sup>.

L'article 606 du Code civil nous indique, quant à lui, que les grosses réparations sont « *celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ; celles des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier* ».

<sup>1</sup> Pour un ouvrage récent et plus complet portant notamment sur ces questions, voy. S. BOUFFLETTE et A. SALVÉ, « Usufuit, usage et habitation, aspects civils », *R.P.D.B.*, Bruxelles, Bruylant, 2014, 239 pages.

<sup>2</sup> Voy. N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013, n° 771 ; J. HANSENNE, *Les Biens*, Précis, Liège, Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, tome II, n° 1045 ; P. LECOCQ, « Des obligations de l'usufruitier et du nu-propriétaire face aux charges de la copropriété forcée d'immeubles bâtis », note sous J.P. Ixelles, 8 septembre 1999, *J.J.P.*, 2000, p. 405 ; F. LAURENT, *Principes de droit civil*, tome VI, 5<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Bruylant, 1893, n° 538.



Il convient cependant de rappeler que la notion de grosses réparations de l'article 606 du Code civil a connu une évolution significative au cours des années. En effet, sa formulation pose deux difficultés. Premièrement, l'article ne vise que les grosses réparations affectant des immeubles, et même, plus précisément, des « immeubles dont la destination normale est l'occupation par l'homme »<sup>3</sup>. En second, la terminologie obsolète de l'article 606 ne s'applique pas aisément aux immeubles du XX<sup>e</sup> siècle vu l'évolution des techniques et des matériaux de construction. Les auteurs entendent donner une interprétation large à la notion de grosses réparations, en mettant en exergue une idée de reconstruction, de rétablissement, de « réfection à la fois extraordinaire, accidentelle, imprévue et coûteuse »<sup>4</sup>. Dans un arrêt déjà ancien<sup>5</sup>, concernant le renouvellement du chauffage central du théâtre Molière d'Ixelles, la Cour de cassation emboîte le pas à ce courant doctrinal en décidant qu'il appartient au juge de déterminer si un travail constitue une grosse réparation ou une réparation d'entretien en s'inspirant de sa nature, de son importance et de l'esprit de la loi qui a voulu que l'usufruitier, qui recueille les revenus de la chose et doit jouir en bon père de famille, l'entretienne en bon état et en conserve la substance au moyen desdits revenus, sans pour autant faire supporter, à l'usufruitier, des réparations qui lui enlèveraient, en majeure partie, le bénéfice de sa jouissance. Quelques années plus tard<sup>6</sup>, la Cour de cassation indique sans équivoque que l'article 606 doit faire l'objet d'une interprétation évolutive dans le respect toutefois de sa *ratio legis*, à savoir ne laisser à la charge du nu-propiétaire « que 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 en capital ». La Cour, partant du constat que le législateur de 1804 « n'a pu prévoir l'incorporation aux immeubles d'habitation d'agencements nouveaux qui répondent aux exigences de confort et d'efficacité de la vie moderne », indique qu'il appartient au juge du fond d'apprécier si telle ou telle réparation revêt, « sinon la nature des travaux expressément visés à l'article 606, tout au moins le caractère comparable d'exception et d'importance », ou si, au contraire, ce caractère extraordinaire ne peut lui être reconnu, la réparation étant alors qualifiée d'entretien car constituant « la contrepartie, normalement prévisible dans l'état de la technique, de la jouissance et de la rentabilité accrues conférées au bien par des dispositifs sujets à usure et à dégradation par le fait même de leur mise en œuvre ».

En conclusion, la doctrine majoritaire conclut aujourd'hui que lorsque les réparations litigieuses ne correspondent pas, en tout point, aux travaux énumérés par l'article 606 du Code civil, le juge du fond doit apprécier souverainement si elles peuvent néanmoins être qualifiées de grosses réparations et laissées à charge du nu-propiétaire en tenant compte de la *ratio legis* de l'article 606 du Code civil et spécialement de l'idée

<sup>3</sup> Voy. J. HANSENNE, « La nature et le régime des grosses réparations en matière d'usufruit », note sous Cass., 22 janvier 1970, *R.C.J.B.*, 1971, p. 476. Voy. N. VERHEYDEN-JEANMART et O. JAUNIAUX, « L'usufruit – Aspects civils », in *Les droits de jouissance – Aspects civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, p. 34 ; *R.P.D.B.*, tome XV, v° Usufruit, Bruxelles, Bruylant, 1956, n<sup>os</sup> 612 et 617, où sont envisagées des réparations dans le cadre d'usufruit portant sur une chose autre qu'une maison d'habitation comme une usine, un navire, une machine, un vignoble ou encore un immeuble ayant une destination spéciale, comme un théâtre. Voy. également F. LAURENT, *Principes de droit civil*, op. cit., tome VI, n<sup>os</sup> 539 et 541, à propos de l'usufruit des meubles et des navires.

<sup>4</sup> Voy. Ch. DEMOLOMBE, *Cours de Code Napoléon*, tome X, Paris, Durand-Hachette, 1875, n° 552 ; voy. également F. LAURENT, *Principes de droit civil*, op. cit., tome VI, n° 538 ; G. BAUDRY-LACANTINERIE et M. CHAUVEAU, *Traité théorique et pratique de droit civil*, Paris, Librairie de la Société du recueil J.-B. Sirey et du Journal du palais, 1905, 3<sup>e</sup> édition, tome I, n° 1373.

<sup>5</sup> Voy. Cass., 3 février 1927, *Ann. not. enreg.*, 1927, pp. 370 et s.

<sup>6</sup> Voy. Cass., 22 janvier 1970, *R.C.J.B.*, 1971/4, p. 463, note J. HANSENNE. Suivi par les juges du fond, voy. e.a. J.P., Bruxelles (1<sup>er</sup> canton), 24 mars 1983, *J.J.P.*, 1983, p. 289.



que doivent normalement être qualifiées de grosses réparations les réparations qui supposent un prélèvement, non sur les revenus du bien, mais bien sur le capital<sup>7 8</sup>.

Il convient toutefois de noter comme le rappelle, implicitement mais certainement, la cour d'appel de Mons dans l'arrêt annoté que les articles 605 et 606 du Code civil ne touchent pas à l'ordre public et sont supplétifs, si bien que les parties peuvent valablement y déroger<sup>9</sup>. C'est d'ailleurs, plus généralement, la quasi-totalité des dispositions du Code civil relatives à l'usufruit qui sont supplétives<sup>10</sup>. Par exception, les dispositions concernant l'extinction de l'usufruit, par décès pour une personne physique et par l'écoulement d'un délai de trente ans pour une personne morale, présentent un caractère d'ordre public<sup>11</sup> (articles 617 et 619 du Code civil) et les obligations « à l'entrée » qui pèsent sur l'usufruitier, en vertu de l'article 600 du Code civil, soit celles de dresser un inventaire des meubles et un état des immeubles sont, à tout le moins, impératives<sup>12 13</sup>, ces formalités à l'ouverture du droit protègent en effet, outre les intérêts du nu-propiétaire et de l'usufruitier, également ceux des tiers qui sont susceptibles d'être intéressés par cette information et souhaiteront, dans bien des cas, connaître l'étendue de l'usufruit<sup>14</sup>. Ces trois dispositions exceptées, les parties peuvent déroger aux articles du Code civil relatifs à l'usufruit et, pour l'essentiel, modaliser à leur guise leurs droits et obligations par convention<sup>15</sup>.

Arianne SALVÉ

Assistante et maître de conférences à l'U.Lg.

Avocate au barreau de Liège

<sup>7</sup> Voy. N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, op. cit., n° 771 ; N. VERHEYDEN-JEANMART et O. JAUNIAUX, « L'usufruit – Aspects civils », op. cit., p. 36 ; P. LECOQ, « Des obligations de l'usufruitier et du nu-propiétaire face aux charges de la copropriété forcée d'immeubles bâtis », op. cit., p. 405.

<sup>8</sup> Pour des exemples récents d'application en jurisprudence de cette distinction entre réparations d'entretien et grosses réparations, voy. S. BOUFFLETTE et A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation, aspects civils*, op. cit., pp. 152 à 154.

<sup>9</sup> Voy., pour un exemple, Anvers, 9 octobre 2005, *Cour. fisc.*, 1995, p. 545 ; *F.J.F.*, 1996, p. 19 : le nu-propiétaire d'un immeuble s'était engagé contractuellement à prendre en charge tous les travaux de réparation de l'immeuble dont il entendait dès lors déduire le coût comme charges professionnelles. Selon la cour d'appel, aucune disposition légale n'empêche le nu-propiétaire de supporter les réparations ordinaires, à la décharge de l'usufruitier, d'autant qu'en l'espèce, ces dépenses se rapportent à son activité professionnelle dans le cadre de laquelle le nu-propiétaire utilise effectivement l'immeuble comme lieu d'établissement de ses services administratifs et de réception de sa clientèle. La cour estime également qu'il n'est pas établi, contrairement à ce que soutenait l'administration fiscale, qu'en déchargeant de ces frais l'usufruitier, la société lui a consenti une libéralité dont le montant doit être ajouté aux revenus imposables. Voy. aussi *R.P.D.B.*, tome XV, v° Usufruit, op. cit., n° 619 ; F. LAURENT, *Principes de droit civil*, op. cit., tome VI, n° 542.

<sup>10</sup> Voy. e.a. E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 32, n° 6 ; H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome VI, Bruxelles, Bruylant, 1953, p. 207, n° 263.

<sup>11</sup> Serait également d'ordre public la disposition relative à l'obligation de réaliser un inventaire, voy. F. LAURENT, *Principes de droit civil*, op. cit., tome VI, n°s 497 et 513 ; en jurisprudence, Liège, 9 mars 2009, *R.R.D.*, 2009, p. 499 ; *Rev. not. b.*, 2010, p. 581, note P. DELNOY. Comparez H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, op. cit., tome VI, p. 192, n°246, qui préfèrent lui reconnaître un caractère impératif.

<sup>12</sup> Voy. N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, op. cit., p. 340, n° 758 ; E. BEGUIN, « Construction en usufruit (les ventes en usufruit/nue-propiété), quelques questions, tentatives de réponses », *R.G.E.N.*, 2008/4, pp. 125 à 141 ; *R.P.D.B.*, tome XV, v° Usufruit, op. cit., n° 485 ; H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil*, op. cit., tome VI, n° 246 A. Comparez F. LAURENT, *Principes de droit civil*, op. cit., tome VI, n°s 497 à 499, selon lequel l'article 600 du Code civil, en ce qu'il concerne l'inventaire, serait d'ordre public.

<sup>13</sup> En ce qui concerne l'inventaire, cette opinion est, par ailleurs, confirmée par l'article 1176 du Code judiciaire qui répute non écrite toute clause prohibant la confection d'un inventaire.

<sup>14</sup> Il convient cependant de noter concernant la troisième obligation « à l'entrée » pesant sur l'usufruitier, soit celle de donner caution de jouir en bon père de famille au sens de l'article 601 du Code civil, que celle-ci peut, quant à elle, faire l'objet d'une dispense.

<sup>15</sup> Voy. à ce sujet le très bel ouvrage édité par V. SAGAERT et A. VERBEKE, *Vruchtgebruik, Mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Anvers, Intersentia, 2012, 285 pages, qui envisage plusieurs façons de modaliser contractuellement les rapports entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Voy. également Ph. DE PAGE, « L'acte d'usufruit – Les clauses », in *Les droits de jouissance, Aspects civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 55 à 74.

