

Usufruit et allongement de la durée de la vie Créance de restitution et aménagements conventionnels de son montant

L'usufruit sur choses consommables est appelé quasi-usufruit. Dans ce cas bien particulier, l'usufruitier qui est en droit d'utiliser et donc de détruire la chose grevée, est tenu d'une obligation de « rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution » (article 587 du Code Civil). Cette règle révèle l'existence d'une créance de restitution au profit du propriétaire à l'extinction de l'usufruit, créance dont l'exécution pourra avoir lieu en valeur ou en nature¹. Si elle a lieu en nature, la valeur est en principe indifférente. En revanche, si la reddition est en valeur, il faudra l'évaluer et l'allongement de la durée de la vie du quasi-usufruitier rend cette question des plus prégnantes. Nos réflexions s'intéresseront à la place de la volonté dans les modulations envisageables de la valeur de la créance de restitution : seront abordées tant l'augmentation (1) que la diminution (2) conventionnelles de son montant.

1. L'augmentation conventionnelle du montant à l'extinction du quasi-usufruit

Si le quasi-usufruitier ne rend pas un équivalent en nature à l'extinction de son droit, il devra restituer la valeur des biens grevés qu'il a consommés. L'article 587 du Code précise que la valeur de sa dette de restitution est alors estimée au jour de la restitution.

1.1. le moment de l'exécution de l'obligation de restitution :

La valeur de référence n'est pas celle qu'aurait eue le bien à la fin de l'usufruit, mais celle qu'a le bien au jour de l'exécution de l'obligation de restitution, ces deux dates pouvant être différentes. Le droit français a changé sur ce point puisqu'une évolution est intervenue avec la loi du 17 mai 1960. Avant ce texte, le montant de la créance de restitution était évalué au jour de la fin de l'usufruit puis le législateur a revu sa copie et a finalement retenu le jour de la restitution. Ce décalage entre le jour où l'usufruit s'éteint et celui du paiement de la créance de restitution peut conduire soit à sa hausse soit à sa baisse. Pourtant le propriétaire ne devrait pas en subir les effets même si dans l'hypothèse d'une exécution en nature, la baisse intervenue impacte de la même façon le propriétaire que la date d'évaluation soit le jour de l'extinction de l'usufruit ou du paiement : par exemple, la baisse du cours du blé en modifie la valeur et a des conséquences pécuniaires pour le propriétaire dont le patrimoine accuse cette diminution.

En réalité, la difficulté réside dans la fixation de la date d'exigibilité de la créance de restitution. L'article 587 du Code civil ne résout que la question de son évaluation mais laisse en suspens celle du moment de son exécution. Le texte semble admettre que la fin de l'usufruit ne corresponde pas forcément avec le moment de la restitution. On peut alors se demander à partir de quand l'usufruitier sera défaillant.

¹ Pour un arrêt récent visant l'alternative : Cass. 1^{ère} civ., 15 mai 2019, n° 18-16846, « (...) Vu l'article 587 du code civil ; (...) Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ressortait de ses constatations qu'il n'était pas contesté que O... D... avait bénéficié d'un quasi-usufruit sur les pièces d'or, de sorte que celles-ci devaient être restituées, au moins en valeur estimée à la date de la restitution (nous soulignons), à l'extinction de l'usufruit, (...) ».

La fixation de la date d'exigibilité de la créance de restitution révèle la défaillance du débiteur et établit le préjudice subi par le propriétaire impayé qui pourra alors prétendre à une indemnisation. L'insertion d'une clause *ad hoc* dans une convention d'usufruit permettrait d'alerter l'usufruitier sur la teneur de ses obligations et de prévoir précisément tant la date d'exigibilité de la créance de restitution que la sanction applicable en cas de retard dans le paiement.

1. 2. la fixation d'un intérêt ou indexation du capital à restituer indépendamment de tout retard dans l'exécution de l'obligation de restitution de l'usufruitier :

Indépendamment de tout retard de l'usufruitier dans l'exécution de son obligation, les parties peuvent décider de stipuler dans leur convention de quasi-usufruit un intérêt voire une indexation du capital à restituer.

Les conventions de quasi-usufruit sur biens par nature non consommables mais rendus comme tels par la volonté des parties comportent fréquemment ce type de clause. Le paragraphe qui traite de la « créance de restitution » précisera alors l'application d'un intérêt voire d'une indexation au capital à verser au propriétaire au jour de la restitution.

Or, il convient de rappeler que le principe du nominalisme posé à l'article 1895 du Code Civil, est érigé par la Jurisprudence en principe général applicable à tous les contrats². La stipulation d'un intérêt n'est pas condamnée mais doit être justifiée par l'existence d'une contrepartie, l'absence de contrepartie rimant avec libéralité. Pourquoi le quasi-usufruitier accepte-t-il de rendre plus au nu-propiétaire que ce dont il a joui ? La pratique tend à expliquer l'existence d'une telle clause par l'acceptation de la dispense de caution ou d'emploi dont bénéficierait l'usufruitier. Mais l'argument n'est pas totalement convaincant et le montage fortement critiquable au regard des principes de l'usufruit. En effet, rendre plus que ce qu'on a consommé et non une valeur équivalente, peut être analysée comme une restitution *déguisée* des fruits dont la perception constitue pourtant une prérogative essentielle de l'usufruitier en application de l'article 578 du Code civil³.

1.3. l'augmentation du capital à restituer indépendamment de tout retard dans l'exécution grâce au mécanisme de la subrogation réelle :

Les parties conviennent parfois que l'exécution de la créance de restitution se réalisera par une dation en paiement. Il est attendu du quasi-usufruitier qu'il transfère les biens acquis en emploi ou remploi des objets, assiette de son droit. Cette stipulation qui utilise le mécanisme de la subrogation réelle, assure au propriétaire qu'il lui sera rendu plus que le montant du capital initialement grevé : le quasi-usufruit portait sur 100 000, 00 euros qui ont été utilisés à l'acquisition d'un bien immobilier qui sera l'objet à restituer au propriétaire, le quasi-

² JurisClasseur Civil Code > App. Art. 1235 à 1270, Fasc 20, (Cass. req., 25 nov. 1929 : DH 1929, p. 161 ; Gaz. Pal. 1929, 1, p. 802. – Cass. req., 25 oct. 1932 : DH 1932, p. 556 ; Gaz. Pal. 1933, 1, p. 36) .

³ Cass.com., 31 mars 2004 : *Bull.civ.* V, n°70 ; D. 2004. AJ 1167, obs. A. Lienhard ; *ibid.* Somm. 2925, obs. Hallouin ; JCP N 2004. 1303, note Hovasse ; *ibid.* 1453, note Rabreau ; JCP E 2004. 1290, étude Deboissy et Wicker ; Defrénois 2005. 505, note Fiorina ; *ibid.* 896, obs. J. Honorat ; Gaz. Pal. 2004. 1887, concl. Lafortune ; Dr. et patr. 7-8/2004. 42, étude Monsérié-Bon et Grosclaude, et p. 110, obs. Poracchia ; Dr. fam. 2005, no 66, note Grosclaude ; LPA 10 déc. 2004, note Kaddouch ; RTD civ. 2004. 318, obs. Revet ; RTD com. 2004. 542, obs. Le Cannu ; Rev. sociétés 2004. 317, note Le Cannu.

usufruitier s'engageant à ne pas restituer 100 000,00 euros mais un bien déterminé. Le « gain » est presque garanti car le plus souvent un montant plancher est mentionné. La libéralité n'est pas loin car les règles de l'article 587 du Code civil n'oblige le quasi-usufruitier qu'à rendre l'équivalent du capital, évalué au jour de la restitution mais pas à rendre plus par principe.

Que le propriétaire puisse obtenir plus que le capital grevé n'est pas en soi interdit par la lettre de l'article 587 du Code civil qui vise une évaluation de l'équivalent au jour de la restitution. Cela indique qu'une différence de valeur peut exister entre la valeur jour constitution, jour extinction et jour restitution ; le propriétaire pourra en profiter le cas échéant. Or, une telle stipulation accompagnée d'un montant plancher empêche que la variation de valeur joue dans les deux sens : le propriétaire sera toujours gagnant.

En l'absence d'aléa, la certitude de gain fait ressurgir le spectre de la libéralité consentie au propriétaire par le quasi-usufruitier qui accepte de rendre plus que ce qu'il a consommé.

Par ailleurs, les règles de l'usufruit obligent l'usufruit à indemniser le nu-propriétaire de la dépréciation de l'objet grevé lorsque celle-ci est liée à son comportement, à sa propre défaillance. Ainsi, face à la baisse du marché immobilier, le propriétaire ne saurait lui en tenir rigueur et obtenir dédommagement au moment de son retour en jouissance. La règle s'applique de la même façon au quasi-usufruitier qui ne saurait être tenu de rendre plus par principe sans éveiller les soupçons de l'Administration fiscale qui pourrait être tentée de qualifier l'opération de libéralité au profit du propriétaire.

En outre, la même remarque que précédemment peut être faite : restituer un montant supérieur pourrait constituer une atteinte au principe de perception des fruits par le quasi-usufruitier en organisant par ce biais leur *dévolution* au propriétaire.

2. La restitution anticipée et la diminution conventionnelle de ce qui doit être rendu

L'allongement de la durée de la vie maintient la chose grevée dans sa qualité d'assiette d'un droit d'usufruit viager. La perspective du retour en jouissance du propriétaire s'éloigne si l'on se fie aux statistiques. Aussi, pour ne pas être contraints par le temps, les protagonistes souhaiteront organiser l'extinction anticipée du quasi-usufruit et ses conséquences notamment sur la créance de restitution.

2.1. Peut-on anticiper la fin de l'usufruit ?

Les causes d'extinction de l'usufruit sont présentées aux articles 617 et suivants du Code civil : par exemple, décès de l'usufruitier, arrivée du terme voire prononcé de la déchéance de son droit pour abus de jouissance. Ainsi, le nu-propriétaire a légalement un unique moyen, en faisant valoir en justice un abus de jouissance, pour imposer à l'usufruitier une extinction anticipée de son droit. S'agissant de l'usufruitier, sous réserve de l'hypothèse de l'abandon unilatéral d'usufruit, il ne pourrait imposer avant la fin de l'usufruit un retour en jouissance au propriétaire qui ne le demande pas.

Mais d'un commun accord, rien ne semble s'y opposer : les parties peuvent organiser l'extinction anticipée de l'usufruit, ses modalités et en matière de quasi-usufruit, la valorisation de la créance de restitution.

En mettant fin au quasi-usufruit avant son terme, l'usufruitier s'acquitte d'une obligation légale : « rendre en fin d'usufruit ». De ce point de vue, l'opération n'est pas

libérale car elle lui permet de se libérer par anticipation d'une obligation. Certes la cessation de l'usufruit n'est pas arrivée « naturellement » mais s'acquitter par anticipation d'une obligation ne saurait, en soi, consacrer une présomption irréfragable d'intention libérale. L'usufruitier d'une chose consomptible qui rend avant la fin de l'usufruit se rend service à lui-même : il éteint sa propre dette. Réciproquement, il n'y a pas d'enrichissement du nu-propiétaire payé de sa créance⁴. Le paiement ne l'enrichit pas d'un point de vue patrimonial, il avait déjà cet actif (la créance) qui désormais prend une autre forme (des fonds), subrogation réelle oblige.

Par conséquent, la doctrine fiscale selon laquelle le droit de mutation est dû chaque fois que le nu-propiétaire rentre en jouissance des biens soumis à usufruit ne peut trouver à s'appliquer en présence d'un quasi-usufruit. Une réponse de l'Administration, elle-même, n'exclut pas que ce soit le droit de mutation à titre onéreux qui soit applicable⁵. Elle indique également que les droits de mutation à titre gratuit sont dus si la convention « révèle clairement l'intention du renonçant de consentir une libéralité au nu-propiétaire ⁶ ».

Aussi l'expression claire d'une volonté de se libérer d'une obligation par anticipation fait échec à l'idée de libéralité. La matière étant sujette à discussion, une convention sera bienvenue pour permettre aux clients, d'un commun accord, d'organiser les modalités du paiement, coupant court à toute difficulté d'analyse de texte, et contrecarrant toute idée de libéralité, en prévoyant, par exemple, que l'usufruitier pourra exécuter son obligation de rendre par anticipation, selon des modalités arrêtées entre les parties.

2.2. Doit-on rendre moins parce qu'on rend plus tôt ?

La valeur de ce qui est rendu doit-elle être moindre si les parties décident, d'un commun accord, de mettre fin par anticipation à leur relation ? En d'autres termes, l'extinction anticipée s'accompagne-t-elle nécessairement d'une diminution du montant de la créance de restitution ?

⁴ *Contra*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 20, 15 Mai 2009, 1165, et La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 21, 22 Mai 2009, 1181.

⁵ La semaine juridique Notariale et Immobilière n°14, 4 avril 2008, act.366 : Rép. min. n° 356, JO Sénat Q 20 mars 2008, p. 548 : « *Joël Bourdin (Eure, UMP) a attiré l'attention du ministre du budget des comptes publics et de la fonction publique sur le régime fiscal des abandons d'usufruit. Évoquant la situation dans laquelle un usufruitier désirant renoncer à son usufruit parce que son âge ne lui permet plus de faire face aux obligations d'une gestion efficace, et lui a demandé de lui indiquer si en l'absence d'intention libérale du renonçant, l'administration fiscale n'est pas à même de requalifier un acte unilatéral d'abandon d'usufruit en donation, même lorsque les nus-propiétaires auront à prendre acte de la réunion de la nue propriété et de l'usufruit, en assumant les droits et obligations d'un plein propriétaire. Réponse – Il lui a été répondu que les renonciations à usufruit purement extinctives ou abdicatives sont assujetties au droit fixe prévu à l'article 680 du CGI. Toutefois, les droits de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux deviennent exigibles, si le nu-propiétaire entre en jouissance du droit abandonné par l'usufruitier. En outre, la renonciation à un usufruit peut s'analyser en une donation, si elle révèle clairement l'intention du renonçant de consentir une libéralité au nu-propiétaire. À cet égard, il est précisé que l'acceptation peut être tacite. Ainsi, par exemple, il a été jugé que le nu-propiétaire, en percevant les loyers, avait manifesté son acceptation de l'usufruit. Il résulte de ces précisions que les situations doivent être appréciées au cas par cas et que l'administration peut rétablir le véritable caractère des actes. Au regard des éléments exposés dans la question posée, la requalification de la renonciation à usufruit en donation par l'administration ne peut être exclue.* ».

⁶ *Ibid.*

Comme le propriétaire obtient plus tôt le paiement, il bénéficie d'un avantage à être payé plus tôt⁷ qui justifierait pourquoi il a consenti à une diminution de la qualité ou du montant de ce qui doit être rendu. On pourrait considérer que le propriétaire tire un avantage à obtenir plus tôt que prévu la chose restituée. Une approche économique suffit à démontrer que l'existence d'un avantage n'est pourtant pas automatique. En effet, pour que les placements dans lesquels le capital restitué a été investi, soient *avantageux*, il faut qu'ils soient gagnants. Par conséquent, l'avantage tiré des revenus potentiellement créés est aléatoire et ne saurait être érigé en principe pour fonder une stipulation qui permettrait à l'usufruitier de rendre moins que ce dont il a joui. Restituer de façon anticipée ne permet pas de gagner plus, on se situe dans de la potentialité. L'unique avantage certain, si c'est un avantage, résiderait dans l'octroi de liquidités, lorsque la créance est payée par équivalent. Mais cela justifie-t-il une diminution de la valeur de la créance de restitution ? Le débat reste ouvert.

L'usufruitier jouit du tout, il doit rendre le tout : le rendre plus tôt ou le rendre plus tard, il faut le rendre en intégralité. Il a joui de la chose grevée dans son intégralité pendant toute la durée de son droit, il est attendu de lui qu'il la restitue ou son équivalent intégralement et pas moins, Domat s'exprimait déjà en ce sens⁸. Néanmoins, un aménagement conventionnel permettra aux parties d'envisager que la créance de restitution en cas d'extinction anticipée du quasi-usufruit porte sur le transfert de biens en quantité et qualité moindres, ou de moindre valeur, si elles y trouvent un intérêt. Il est important que la convention fasse apparaître les motivations et le raisonnement qui ont conduit les parties à retenir une telle solution. Ils se mettront ainsi à l'abri d'une qualification non souhaitée car le risque de requalification par l'Administration fiscale en libéralité est réel. Permettre à l'usufruitier de rendre moins que le montant initial de la créance de restitution peut s'analyser en une libéralité consentie par le propriétaire (créancier renonçant à une partie de ses droits) envers l'usufruitier (débitéur déchargé d'une partie de son obligation).

Avis :

- **Une convention pourrait utilement préciser les conséquences d'un paiement en retard par l'usufruitier ou ses ayants droits ;**
- **L'augmentation de la créance de restitution au moyen d'un intérêt doit être spécialement justifiée dans une convention ;**
- **La revalorisation conventionnelle de la créance de restitution au moyen de la "subrogation réelle", doit jouer à la hausse comme à la baisse, sauf à justifier d'un intérêt particulier pour l'usufruitier ;**
- **Payer avant terme la créance de restitution est possible et par principe, ne constitue pas une libéralité ;**
- **Payer plus tôt n'implique pas de payer moins, sauf à justifier conventionnellement d'intérêts particuliers.**

⁷ Cf note 3

⁸ «(...) S'il se trouve dans un usufruit des animaux qui ne pourroient produire de quoi remplacer comme un attelage de chevaux, ou des mulets ou quelque bête feule(...) pareille quantité de même nature que celle qu'il avoit reçue ou la valeur des choses au temps qu'il les a prises car c'est de cette valeur qu'il a eu l'usufruit (...) », Domat, *Les lois civiles dans leur ordre naturel, le droit public et Legum delectus*, Tome 1, Livre I, Titre XI, section III, art.7, p112. Gallica.fr