UCL Université catholique de Louvain

Faculté de droit et de criminologie (DRT)

L'usufruit du conjoint survivant

Mémoire réalisé par

Caroline DUMONT

Promoteur(s)

Olivier JAUNIAUX

Année académique 2015-2016

Master en droit

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraine l'application des articles 107 à 114 du Règlement général des études et des examens de l'Université.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation, quelle qu'en soit l'ampleur, le cas échéant par le biais d'une traduction, des idées ou énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées, de même que l'utilisation de représentations graphiques d'un tiers, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement au sein de la prestation réalisée par l'étudiant.

La reproduction littérale du passage d'une œuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source mentionnée.

S'il y a eu plagiat, l'étudiant peut se voir infliger une sanction disciplinaire, en fonction de la gravité des faits. Toute constatation de tricherie et de plagiat opérée par le jury est communiquée au vice-recteur aux affaires étudiantes par le président du jury.

* A ce sujet, voy. notamment **http://www.uclouvain.be/plagiat**.

Remerciements

Je tiens à remercier Maître Jauniaux, promoteur de ce mémoire, pour ses précieux conseils et sa disponibilité dans le cadre de l'élaboration de ce travail.

Ensuite, je souhaite adresser ma gratitude à Maître Van Molle qui a accepté de me recevoir pour me faire part de la pratique notariale relative à l'usufruit du conjoint survivant.

Je souhaite également témoigner ma reconnaissance envers mes proches qui m'ont soutenu et encouragé tout au long de ce mémoire. Plus particulièrement, je remercie vivement mes parents et Véronique, fidèles relecteurs de mes travaux rédigés dans le cadre de mes études sans oublier mon amie d'enfance, Dounia, qui m'a épaulée pour la dernière ligne droite de ce mémoire.

Introduction

Depuis l'entrée en vigueur du Code Napoléon, l'intérêt du législateur pour le conjoint survivant n'a cessé de croître lui accordant de plus en plus de droits au regard de la succession du *de cujus*.

Aux prémices de l'élaboration du Code civil, le conjoint survivant était considéré comme un « *étranger* » à la famille, puisque seuls comptaient les liens par le sang. Toutefois, il bénéficiait de droits en pleine propriété qu'à défaut de parents en ligne directe et pour autant qu'il n'y avait aucun successible jusqu'au douzième degré en ligne collatérale. Autant dire que cette hypothèse était rarissime. La volonté du législateur était de conserver les biens successoraux au sein de la famille.

Une première réforme a eu lieu en 1896 accordant des droits en usufruit variables en fonction de la qualité des héritiers légaux avec lesquels il entrait en concours. Une seconde grande réforme datant de 1981, érigea le conjoint survivant en tant qu'héritier réservataire. Le but de cette loi était de permettre au conjoint survivant de maintenir son cadre de vie tout en permettant la transmission intergénérationnelle et intrafamiliale du patrimoine du *de cujus* aux héritiers par le sang. Cet objectif sera quelque peu mis à mal par le mécanisme de la conversion.

A l'heure actuelle, bien que le conjoint survivant ne soit pas (encore ?) mis sur le même pied d'égalité que les parents par le sang, il semble que la tendance actuelle est sans aucun doute d'amplifier ses droits. C'est précisément sur ces prérogatives, leur étendue et les éventuelles questions qu'elles posent que nous nous concentrerons dans le cadre de la présente étude.

Précisons d'emblée que, par souci de facilité et de clarté, nous partirons d'une part, de l'hypothèse où le prémourant était l'unique propriétaire des biens sur lesquels s'exercera l'usufruit. D'autre part, à défaut de préciser le contraire, nous parlerons du nu-propriétaire au singulier bien que dans la pratique, nous sommes conscients qu'il est fréquent d'avoir égard à plusieurs nus-propriétaires.

Nous commencerons dans un premier titre par énoncer les notions et les principes généraux de l'usufruit d'une part, et du conjoint survivant d'autre part. Afin d'appréhender les droits actuels du conjoint survivant, nous effectuerons une brève rétrospective sur ses droits passés.

Dans un second titre, nous entrerons dans le vif du sujet. Nous proposerons au lecteur de se concentrer d'abord sur les obligations qui incombent à l'usufruitier pour analyser ensuite les droits dont il bénéficie. Ultérieurement, nous passerons en revue les droits et obligations qui pèsent sur le nu-propriétaire. Finalement, nous clôturerons ce titre principal par le régime juridique des réparations, matière qui, de nos jours, fait encore l'objet de controverses tant jurisprudentielles que doctrinales.

Ensuite, dans un troisième titre, nous étudierons l'extinction de l'usufruit. Nous ferons un détour par les causes d'extinction de l'usufruit de droit commun. A cet égard, nous nous pencherons plus largement sur celle qui est spécifique à l'usufruit du conjoint survivant : la conversion.

Enfin, dans un quatrième et dernier titre, nous mettrons en lumière certains points qui sont actuellement discutés.

Titre 1. Usufruit et conjoint survivant : généralités

La matière relative à l'usufruit du conjoint survivant est complexe. Ainsi, afin de situer le lecteur, il nous semble nécessaire de revenir sur des notions générales. Nous aborderons donc d'abord la notion d'usufruit (Chapitre 1) et ensuite nous examinerons les droits du conjoint survivant (Chapitre 2).

Chapitre 1. L'usufruit

Ce premier chapitre sera consacré à la définition de l'usufruit (Section 1), à ses caractéristiques (Section 2), et aux sources de l'usufruit (Section 3).

Section 1. La définition de l'usufruit

L'article 578 du Code civil définit l'usufruit comme étant « *le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance*[1] ». Cette définition légale n'est guère heureuse, raison pour laquelle elle est unanimement critiquée par la doctrine. D'une part, parce qu'elle ne mentionne ni le caractère réel de l'usufruit, ni sa nature temporaire et d'autre part, parce qu'elle mêle des éléments de définition avec des considérations liées aux charges qui incombent à l'usufruitier[2]. C'est pourquoi, en pratique, la définition doctrinale lui est préférée.

Ainsi, comme beaucoup d'auteurs, nous retiendrons la définition proposée par J. HANSENNE qui définit l'usufruit comme étant « *le droit réel qui consiste à user et à jouir temporairement d'un bien mobilier ou immobilier appartenant à autrui, à la charge d'en conserver la substance et d'en jouir en bon père de famille*[3] ».

L'usufruit met donc en présence deux personnes ayant des droits différents[4] sur la chose; d'un coté, le nu-propriétaire et de l'autre, l'usufruitier. Ce dernier dispose de larges prérogatives qui sont *l'usus* et le *fructus*, autrement dit, le droit d'user de la chose et le droit de percevoir les fruits de celle-ci. Le nu-propriétaire ne bénéficie, quant à lui, que d'une

[1] C. civ., art. 578.
[2] N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013, p. 321.
[3] J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t.II, Ed. coll. Scientifique de la faculté de droit de Liège, 1996, p. 1019.
[4] S'agissant de deux droits différents, il n'y a pas lieu de parler d'indivision, qui quant à elle, suppose la coexistence de droits identiques sur un même objet. Ainsi, l'usufruitier et le nu-propriétaire n'ont pas d'action en partage ou licitation contre l'autre (D. CLAEYS, *Usufruit et nue-propriété : principes et actualités*, Waterloo, Kluwer, 2007, p. 235).

« *propriété stérile*[5] » : il ne dispose en effet que de l'*abusus* c'est-à-dire le droit de disposer de la chose. Cependant, il ne peut en disposer que juridiquement, par exemple en aliénant le bien à un tiers. La disposition matérielle est donc exclue des droits du nu-propriétaire sur le bien dès lors que celle-ci est susceptible de mettre à mal les droits de l'usufruitier[6].

Section 2. Les caractéristiques de l'usufruit

L'usufruit présente trois grandes caractéristiques. Tout d'abord, l'usufruit est un droit réel sur la chose qui est opposable *erga omnes*. Il ne s'agit donc pas d'un droit personnel. L'usufruitier dispose par conséquent d'un droit de suite qui lui permet d'aller chercher le bien en quelques mains qu'il se trouve sous la réserve des biens meubles acquis de bonne foi par les tiers en vertu de l'article 2279 du Code civil[7]. Par ailleurs, le caractère réel implique un rôle passif dans le chef du nu-propriétaire, ce qui a pour conséquence que ce dernier ne peut rien faire qui puisse gêner l'exercice d'usage et de jouissance de l'usufruitier[8].

Ensuite, l'usufruit est nécessairement temporaire. On dit de ce droit qu'il est viager, ce qui signifie que sa durée ne peut jamais excéder la durée de vie de l'usufruitier[9]. Notons que cette nature temporaire est d'ordre public, ce qui interdit toute dérogation à cet égard[10].

Enfin, l'usufruit peut porter sur toute espèce de biens, qu'ils soient meubles ou immeubles[11], corporels ou incorporels, pour autant qu'ils se trouvent dans le commerce. Ainsi, selon qu'il porte sur un meuble ou un immeuble, on parlera d'usufruit mobilier ou immobilier[12]. Par ailleurs, l'usufruit peut porter sur tout ou partie d'un patrimoine, ce qui sera souvent le cas dans l'hypothèse de l'usufruit du conjoint survivant.

Section 3. Les sources de l'usufruit

Un usufruit peut être établi de trois manières ; par la loi, par la volonté de l'homme ou par prescription[13]. Lorsqu'il est établi par la loi, l'usufruit le plus souvent rencontré est celui

---

[5] *Idem*.
[6] *Idem*.
[7] N. BERNARD, *op. cit.*, p. 322.
[8] A. DE BRABANDERE, « Usufruit, usage, habitation », *Rép. not*., tome II, livre XI, 1977, p. 31.
[9] *Ibid*., p. 29.
[10] Liège (3e ch.), 9 mars 2009, *Rev. not. b*., 2010, p. 581 ; A. DE BRABANDERE, « Usufruit, usage, habitation », op. cit., p. 30.
[11] C. civ., art. 581.
[12] C. civ., art. 526, al. 2 ; A. DE BRABANDERE, « Usufruit, usage, habitation », op. cit., 1977, p. 31.
[13] L'usufruit peut être établi par prescription mais nous ne nous en préoccupons pas dans le cadre de cette étude.

du conjoint survivant[14]. Ainsi, dans le cadre de ce présent mémoire, nous nous concentrerons davantage sur l'usufruit tel qu'il découle de la succession *ab intestat*, c'est-à-dire celle qui s'applique à défaut de volonté exprimée par le défunt.

Chapitre 2. Les droits du conjoint survivant

Au fil du temps, le conjoint survivant n'a cessé de prendre une place de plus en plus importante au sein de la famille. Corrélativement, ses droits successoraux n'ont cessé de s'amplifier. Afin d'appréhender au mieux ses droits actuels (Section 2), il convient d'abord de faire une rétrospective sur ses droits passés (Section 1).

Section 1. La dévolution légale : historique

En 1804, la volonté des rédacteurs du Code civil était d'assurer la conservation des biens successoraux au sein de la famille par le sang[15]. C'est la raison pour laquelle le conjoint survivant, qui était en quelque sorte « *un étranger* » à la famille, était amené à recueillir les biens successoraux du *de cujus* en pleine propriété qu'à défaut de parent en ligne directe à l'infini ou jusqu'au douzième degré en ligne collatérale. Il était donc le dernier successeur avant l'Etat[16].

A la fin du dix-neuvième siècle, cette conception était devenue inadmissible au regard de l'évolution de la société et de la place qu'avait pris le conjoint au sein de la famille. En effet, d'une part, les familles ont eu tendance à se restreindre à la famille nucléaire[17] et d'autre part, plutôt que de mettre l'accent sur la transmission intergénérationnelle du patrimoine, on le mit davantage sur la volonté d'assurer au conjoint survivant une certaine subsistance durant son veuvage. Une réforme législative s'avérait indispensable et c'est ainsi que la loi du 20 novembre 1896 a vu le jour. Cependant, l'idée d'une transmission patrimoniale de génération en génération étant encore fort présente dans les esprits de l'époque, cette loi n'accorda au conjoint survivant un droit d'usufruit ne portant que sur la moitié de la succession[18]. De plus,

---

[14] C. civ., art. 745 *bis* et s.
[15] L. RAUCENT, *Les successions*, t. 1, Louvain-la-Neuve, Academia Bruylant, 1988, p. 95.
[16] R. BOURSEAU, *Les droits successoraux du conjoint survivant*, Bruxelles, Larcier, 1982, p. 52 ; F. TAINMONT, "Droits successoraux et extra-patrimoniaux du conjoint et du cohabitant" in *Différenciation ou convergence des statuts juridiques du couple marié et du couple non marié*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 250.
[17] Glissement de la famille lignage vers la famille nucléaire (J.-L. RENCHON, « La statut successoral du conjoint survivant : état du droit et réflexions critiques » in *Le statut patrimonial du conjoint survivant*, Centre de droit de la personne de la famille et de son patrimoine de l'université catholique de Louvain, Bruxelles, 2004, p. 25).
[18] Il s'étendait toutefois sur l'ensemble de la succession lorsque le défunt ne laissait que des collatéraux autres que ses frères et sœurs ou leurs descendants et lorsque le *de cujus* laissait un enfant d'un autre lit.

si le conjoint survivant venait à se remarier alors que le *de cujus* avait laissé derrière lui des descendants légitimes, alors l'usufruit prenait fin avec ce second remariage du conjoint survivant[19]. Ce droit successoral était supplétif de volonté de sorte que le prémourant avait toujours la possibilité de priver son conjoint soit directement soit indirectement en consentant des libéralités à des tiers[20].

Il n'en demeure pas moins que dans les années 1960, même si la situation du conjoint survivant s'était améliorée, elle ne correspondait de nouveau plus aux liens d'affections qui unissaient alors les époux et que le droit successoral était censé refléter. Un projet de loi a donc été déposé en 1969. Après quelques années de remaniement, il permit d'adopter la loi du 14 mai 1981 érigeant le conjoint survivant en héritier réservataire. L'objectif de cette loi était double. D'une part, elle avait pour but d'assurer au conjoint survivant un train de vie équivalent à celui qu'il a connu durant son mariage tout en permettant la transmission intergénérationnelle des biens successoraux. D'autre part, elle prenait en compte l'évolution sociologique de la famille qui se réduisait à la famille nucléaire[21]. Sont ainsi nés de cette loi de nouveaux droits successoraux pour le conjoint survivant.

Section 2. Les droits successoraux du conjoint survivant suite à la loi du 14 mai 1981

Si la loi du 14 mai 1981 a apporté diverses nouveautés (§1), la plus importante est incontestablement l'élévation du conjoint survivant en tant qu'héritier réservataire[22] (§2). Nous envisagerons ensuite l'étendue des droits du conjoint survivant (§3) ainsi que les restrictions autorisées par la loi (§4).

§1. Les principales innovations de la loi du 14 mai 1981

Tout d'abord, le législateur a conféré au conjoint survivant la saisine de plein droit de la succession. Il cesse ainsi d'être un successeur irrégulier pour continuer la personne du défunt. Cette innovation est d'une importance non négligeable car, en principe, tous les héritiers doivent se soumettre au contrôle de leur qualité avant de prendre possession des biens du défunt. Auparavant, le conjoint survivant devait soit obtenir l'envoi en possession du

---

[19] L. RAUCENT, *Les successions, op. cit*., p. 98.
[20] P. DELNOY, P. MOREAU, « Section 2 – Deuxième idée. La succession légale supplétive » in *Les libéralités et les successions*, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 251.
[21] F. TAINMONT, "Droits successoraux et extra-patrimoniaux du conjoint et du cohabitant", *op. cit*., p. 251.
[22] I. DE STEPHANI, « Le conjoint survivant. Questions choisies » in *La liquidation d'une succession : la réponse à toutes vos questions*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 21.

tribunal en l'absence de tout successible soit obtenir la délivrance de son usufruit lorsqu'il était en concours avec des successibles[23].

Deuxièmement, le législateur a considérablement accru les droits successoraux légaux du conjoint survivant en lui accordant désormais l'usufruit sur toute la succession lorsque le *de cujus* n'en n'a pas décidé autrement. Il s'agit de l'hypothèse fréquente du conjoint survivant en concours avec les descendants du défunt.

Ensuite, le *de cujus* peut décider d'accroitre les droits légaux du conjoint survivant en lui accordant des droits en pleine propriété[24]. La conversion de l'usufruit existait déjà mais est davantage organisée. Le conjoint conserve « *le droit à une pension à charge de la succession du prémourant mais il n'est plus nécessaire que le défunt soit décédé sans postérité*[25] »[26].

Enfin et surtout, le conjoint survivant devient un héritier réservataire.

§ 2. Le conjoint survivant est un héritier réservataire

Comme nous l'avons déjà annoncé, le conjoint survivant est désormais un héritier réservataire.

En vertu du principe de la libre disposition des biens, le prémourant doit pouvoir disposer de ses biens à sa guise. Cependant, le législateur a estimé normal que certaines personnes devaient hériter d'office d'une part minimum du patrimoine du défunt en fonction des liens qu'elles avaient avec ce dernier. Le législateur entend donc spécialement protéger ces personnes en leur réservant, quoiqu'il arrive, une part du patrimoine, c'est pourquoi on les appelle des héritiers réservataires[27].

---

[23] P. DELNOY, *Libéralités et successions*. *Précis de droit civil*, Bruxelles, Larcier, 2013, n° 214-215.
[24] Les ascendants ne sont plus réservataires, ce qui permet au conjoint survivant de recueillir des droits en pleine propriété en cas de concours avec des ascendants (P. DELNOY, « Les droits successoraux du conjoint », *J.T.*, 1982, p. 386).
[25] P. DELNOY, « Les droits successoraux du conjoint », *J.T.*, 1982, p. 386.
[26] Ce droit est peu utilisé en pratique notamment en raison de sa méconnaissance. (F. TAINMONT, "Droits successoraux et extra-patrimoniaux du conjoint et du cohabitant" *op. cit.*, p. 258).
[27] P. DELNOY, « Les droits successoraux du conjoint », *op. cit.*, p. 405.

Le conjoint survivant bénéficie d'une double réserve[28], généralement appelée réserve abstraite et réserve concrète. S'il ne peut cumuler ces deux réserves, il peut néanmoins les combiner[29].

A. La réserve abstraite

La réserve abstraite (aussi appelée réserve quantitative[30]) correspond à l'usufruit de la moitié des biens de la succession[31] qui est composée de tous les biens de la succession, auxquels on ajoute toutes les libéralités et dont on déduit les dettes[32].

B. La réserve concrète

La réserve concrète (également appelée réserve qualitative[33]) comprend les biens dits « *préférentiels* » c'est-à-dire l'immeuble servant de logement principal à la famille ainsi que les meubles meublants qu'il contient. « *Le but de cette réserve est de constituer l'ultime protection du logement principal de la famille*[34] » en permettant au conjoint survivant de rester dans ses meubles et ainsi de maintenir son cadre de vie[35]. Précisons encore que si la réserve concrète s'étend aux dépendances[36] de ladite habitation, elle ne concerne par contre pas les locaux commerciaux[37].

Notons que le conjoint survivant n'est pas tenu d'occuper personnellement les lieux[38]. Ainsi, le conjoint survivant est libre de donner ce bien en location à un tiers.

Enfin, rien n'oblige le conjoint à revendiquer sa réserve concrète. Il peut se contenter de réclamer sa réserve abstraite qu'il exercera alors sur d'autres biens de la succession[39].

---

[28] « La réserve est la part de la succession *ab intestat* que le législateur soustrait à la volonté du testateur » (I. DE STEPHANI, *op. cit*., p. 27).
[29] M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, Bruxelles, Story-Scientia, 1988, p. 254, n° 233.
[30] A. VERBEKE « Vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot » in *De vereffening van de nalatenschap*, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 41.
[31] F. TAINMONT, "Droits successoraux et extra-patrimoniaux du conjoint et du cohabitant" *op. cit.*, p. 256.
[32] P. DELNOY, « Les droits successoraux du conjoint », *J.T.*, 1982, p. 406.
[33] A. VERBEKE, *op.cit*., p. 41.
[34] A.-C. VAN GYSEL, « L'usufruit du conjoint survivant et du cohabitant légal survivant, les inconvénients d'une solution idéale », in *La famille et son patrimoine en question*, Limal, Anthemis, 2015, p. 254.
[35] F. TAINMONT, « Droits successoraux et extra-patrimoniaux du conjoint et du cohabitant », *op. cit.*, p. 258.
[36] L'on vise le garage, le jardin, etc.
[37] M. PUELINCKX-COENE, *op.cit.*, p. 255, n° 234.
[38] L. RAUCENT, *Les droits successoraux du conjoint survivant ; premier commentaire de la loi du 14 lai 1981*, 1981, ed. juridiques Swinnen H., Bruxelles, p. 59, n° 62 ; M. PUELINCKX-COENE, *op.cit.*, p. 255, n° 234. Si l'usufruiter n'occupe pas personnellement l'immeuble, il n'empêche qu'il reste tenu par ses obligations. Ainsi, il doit « *prendre toutes les mesures nécessaires qui s'imposent pour éviter que l'immeuble ne se dégrade suite à cette absence d'occupation* » (Civ. Liège (3e ch.), 17 mars 2014, *Rev. trim. dr. fam*., avril 2014, p. 943).

§ 3. L'étendue des droits

L'étendue des droits du conjoint survivant dépend de l'existence ou non d'autres héritiers. L'article 745 *bis,* § 1 du Code civil distingue ainsi trois hypothèses. L'hypothèse la plus courante en pratique est celle où le conjoint laisse des descendants. Dans ce cas, le conjoint survivant recueille au minimum ou, autrement dit, à défaut pour le défunt d'en avoir décidé autrement, l'usufruit de toute la succession[40].

Ensuite, lorsque le conjoint survivant est en concours avec des successibles autres que les descendants, il convient de distinguer selon que les époux étaient mariés sous le régime de communauté ou de séparation de biens. Dans la première hypothèse, le conjoint survivant recueille la pleine propriété de la part du prémourant dans le patrimoine commun et l'usufruit du patrimoine propre du défunt[41]. Dans la seconde hypothèse, il recueille l'usufruit de toute la succession[42].

Enfin, en l'absence de tout successible, le conjoint survivant hérite de la pleine propriété de l'ensemble de la succession[43].

A cette distinction, il convient d'ajouter deux remarques. Premièrement, cet usufruit successoral est soumis au droit commun de l'usufruit. Il prend donc fin au plus tard par la mort du conjoint survivant, mais, contrairement au régime applicable avant la loi de 1981, il ne s'éteint pas en cas de remariage du conjoint survivant[44].

Deuxièmement, il est évident que pour succéder, le conjoint survivant doit satisfaire à certaines conditions. Il doit exister au moment du décès de son époux[45], ne pas être indigne[46] et être marié sans être séparé de corps ni être divorcé[47].

---

[39] F. TAINMONT, "Droits successoraux et extra-patrimoniaux du conjoint et du cohabitant" *op. cit.*, p. 258.
[40] A. CULOT, « Conversion de l'usufruit du conjoint survivant », *Rép. not.*, t. III, livre X, 2001, p. 85, n° 99 ; F. TAINMONT, "Droits successoraux et extra-patrimoniaux du conjoint et du cohabitant », *op. cit.*, p. 251.
[41] G. HIERNAUX, « Le conjoint survivant et les enfants d'un autre lit : prévention des conflits » in *Conjugalité et décès*, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2011, p. 22 ; Une moitié est acquise à titre successoral et l'autre au titre de la dissolution du régime matrimonial (L. RAUCENT, « La succession *ab intestat* », in *Les droits successoraux du conjoint survivant : Approche de la loi du 14 mai 1981*, Bruxelles, Bruylant, 1981, p. 33)
[42] R. BOURSEAU, *op. cit*., p. 103.
[43] *Idem*.
[44] P. DELNOY, P. MOREAU, *op. cit.*, p. 252.
[45] C. civ., art. 720.
[46] C. civ., art. 727.
[47] C. civ., art. 731 ; P. DELNOY, P. MOREAU, *op. cit.*, p. 252.

§ 4. La suppression des droits successoraux du conjoint survivant

S'il est possible d'accroître les droits successoraux du conjoint survivant, les époux peuvent, à l'inverse, les restreindre. Il existe cinq modes de suppression de l'usufruit du conjoint survivant. Premièrement, il est possible de supprimer tant la réserve abstraite que concrète du conjoint survivant lorsque les époux vivent séparés depuis plus de six mois au jour du décès, pour autant que la demande d'établissement d'une résidence séparée ait été sollicitée par acte judicaire par le prémourant et que les époux n'aient pas repris la vie commune[48].

Deuxièmement, le futur défunt peut supprimer les droits du conjoint survivant sur la réserve abstraite lorsque ce dernier a eu un enfant adultérin[49]. Par contre, il ne pas le priver de sa réserve concrète[50]. Précisons que ces deux premiers modes sont unilatéraux tandis que le troisième est conventionnel[51].

Troisièmement, lorsque les époux engagent une procédure de divorce par consentement mutuel, ils doivent prévoir le sort de leurs droits successoraux dans leurs conventions préalables à divorce. Ils peuvent ainsi se priver l'un l'autre de leur réserve[52].

Quatrièmement, le prémourant peut faire des libéralités en pleine propriété à son conjoint survivant. Dans un tel cas, il peut alors décider de limiter les droits du conjoint à ces libéralités en le privant par exemple de son droit d'usufruit sur le surplus de la succession[53]. Le conjoint survivant pourra toutefois exiger un complément pour parfaire sa réserve[54].

Enfin, plus récemment, le « *pacte Valkeniers* » permet aux époux de priver celui qui survivra à l'autre de sa réserve abstraite lorsque l'un d'eux a des enfants d'une relation antérieure. Cette privation doit se faire par un acte notarié que ce soit dans leur acte de mariage ou par un acte modificatif du régime matrimonial. Il s'agit d'une exception à l'interdiction des pactes sur succession future qui peut être convenue sans réciprocité. Notons

---

[48] C. civ., art. 915*bis* §2 ; G. HIERNAUX, *op. cit*., p. 26.
[49] C. civ., art. 334 *ter* ; Précisons cependant que cette disposition a été considérée comme étant inconstitutionnelle (C.A., 28 mars 2007, n° 52/007).
[50] *Idem*.
[51] G. HIERNAUX, *op. cit*., p. 26.
[52] C. jud., art. 1287, al. 3 ; *Idem*.
[53] G. HIERNAUX, *op. cit*., p. 26.
[54] C. civ., art. 1094.

qu'elle ne peut servir qu'à réduire ou supprimer les droits successoraux des époux sans les accroître[55].

Titre 2. L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant

Si l'usufruitier s'est vu reconnaître un certain nombre de droits (Chapitre 2), il est également tenu d'accomplir plusieurs obligations (Chapitre 1). De son côté, le nu-propriétaire a également des droits et obligations (Chapitre 3). Enfin, terminerons ce titre en analysant le régime juridique relatif aux réparations (Chapitre 4).

Chapitre 1. Les obligations de l'usufruitier

L'usufruit étant temporaire, le conjoint survivant doit, avant l'entrée en jouissance, accomplir un certain nombre d'obligations afin de « *sauvegarder les droits futurs, mais certains, du nu-propriétaire*[56] » pour que la restitution soit *« possible, fidèle et exacte*[57] » (Section 1). Ses obligations ne s'arrêtent toutefois pas là puisque l'usufruitier est tenu, en cours d'usufruit, de jouir du bien et de le conserver en bon père de famille (Section 2).

Section 1. Les obligations avant l'entrée en jouissance

A l'ouverture de la succession, les obligations du conjoint survivant sont au nombre de quatre. Il doit dresser un inventaire des meubles, établir un état des immeubles (§1), fournir caution (§2) et enfin, faire emploi des sommes (§3).

§1. L'inventaire des meubles et l'état des immeubles

Nous analyserons les deux premières obligations en même temps étant donné qu'elles sont similaires, l'une concernant les immeubles et l'autre, les meubles.

A. Le principe

L'inventaire est « *l'acte qui a pour objet de compter et de décrire les meubles grevés d'usufruit*[58] ». Quant à l'état, il « *a pour objet de décrire la situation matérielle des immeubles*

---

[55] C. civ., art. 1388, al. 2. Pour plus de détails, voy. G. HIERNAUX, *op. cit*., pp. 25 et s ; F. NUYTS ET S. STEVENNE, « L'article 1388, alinéa 2 du Code civil », in *Quelques questions de transmission patrimoniales relatives au couple et à la famille*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 95-106 ; J. VERSTAETE, « Pactes sur succession future », *rep. not*., t. III, liv. II, pp. 36-43.
[56] H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Bruxelles, Bruylant, t. VI, p. 189, n° 239.
[57] *Idem*.
[58] H. DE PAGE, *op. cit.*, p. 190, n° 241.

grevés d'usufruit[59] ». Notons qu'il s'agit de deux opérations matérielles et non d'actes juridiques[60].

« *Le droit de solliciter l'inventaire des meubles et l'état des immeubles est un droit absolu du nu-propriétaire qui peut l'exercer à tout moment*[61] » et auquel le conjoint survivant ne peut s'opposer[62]. Cette obligation de dresser l'inventaire des meubles et l'état des immeubles est envisagée à l'article 600 du Code civil qui dispose que « *l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont ; mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit*[63] ».

Dans l'usufruit de droit commun, l'entrée en jouissance des biens est subordonnée à l'accomplissement des obligations susmentionnées. C'est en effet la seule preuve admise pour l'obligation de restitution lors de la reconstitution pleine et entière de la pleine propriété[64]. Une particularité concerne toutefois l'usufruit du conjoint survivant puisque celui-ci bénéficie de la saisine héréditaire de plein droit[65]. Le nu-propriétaire ne peut donc pas subordonner l'entrée en jouissance à la confection de cet inventaire[66].

Par conséquent, comme le pensent d'éminents auteurs, le conjoint survivant est tenu d'accomplir ces obligations bien qu'elles ne subordonnent pas son entrée en jouissance. Deux raisons à cela : d'une part, contrairement à l'article 600, l'article 745 *ter* du Code civil ne prévoit pas que l'accomplissement de ces formalités conditionne l'entrée en jouissance ; d'autre part, en pratique, le conjoint survivant est déjà généralement en possession des biens par sa cohabitation avec le *de cujus*[67]. S'il n'est pas interdit au conjoint survivant de jouir entretemps des biens successoraux grevés de l'usufruit, il devra toutefois accomplir ces formalités « *dans un délai raisonnable après l'ouverture de la succession, afin d'assurer la*

---

[59] *Ibid*., P. 190, n° 242.
[60] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, « L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant » in *Le statut patrimonial du conjoint survivant*, Centre de droit de la personne de la famille et de son patrimoine de l'université catholique de Louvain, Bruxelles, 2004, pp. 35-36.
[61] V. WYART, *op. cit.*, p. 217.
[62] *Ibid.*, p. 218.
[63] C. civ., art. 600.
[64] V. WYART, *op. cit.*, p. 218.
[65] C. civ., art. 1004 ; G. HIERNAUX, *op. cit*., p. 12.
[66] Liège (1re ch.), 9 décembre 2003, *R.G.D.C*., 2006, p. 135.
[67] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, pp. 41-42 ; A.-C. VAN GYSEL, *op. cit*., p. 253.

paix entre lui ou ses successeurs sans doute et les nus-propriétaires, lorsque l'usufruit prendra fin[68] ».

B. Les formes

En principe, l'inventaire et l'état doivent être établis contradictoirement étant donné qu'ils visent « *à faire preuve*[69] ». Cependant, lorsqu'une partie renonce à participer à la réalisation de l'inventaire, celui-ci sera réputé valablement établi pour autant que la partie récalcitrante ait été dument invitée à comparaitre par exploit d'huissier[70]. Par ailleurs, à défaut d'*instrumentum*, le nu-propriétaire est présumé avoir reçu l'immeuble dans l'état dans lequel l'usufruitier le rend[71].

Le législateur n'ayant prescrit aucune forme, un inventaire et un état sous seing privé peuvent suffire pour autant que toutes les parties présentes soient juridiquement capables[72]. En pratique, l'inventaire et l'état font la plupart du temps l'objet d'un acte authentique dressé par notaire puisque l'usufruit porte généralement sur un immeuble[73].

C. Les frais

Sauf stipulation contraire, les frais d'inventaire et d'état sont à charge de l'usufruitier[74] . Comme le justifie J. HANSENNE, « *c'est à celui qui doit remplir une obligation qu'il incombe de supporter les frais qui y sont attachés*[75] ». Cependant, lorsque l'inventaire doit être réalisé dans le cadre d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire, les nus-propriétaires et l'usufruitier supporteront les frais *au prorata* de leurs droits dans la succession[76].

D. La dispense

Aucune dispense de réaliser l'inventaire des meubles et l'état des immeubles de l'usufruit de droit n'est envisagée dans le Code civil. En revanche, l'article 745 *ter* du Code

---

[68] P. DELNOY, *Chronique de jurisprudence. Les successions légales* (1988-1997), Les dossiers du JT, 18, Bruxelles, Larcier, 1999, p. 50, n° 15.
[69] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 36 ; V. Wyart, *op. cit.*, p. 218.
[70] *Idem*.
[71] V. WYART, *op. cit.*, p. 218.
[72] Liège (1re ch.), 9 décembre 2003, *R.G.D.C.*, 2006, p. 136.
[73] *Idem* ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 36.
[74] C. civ., art. 745 *ter*.
[75] J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op. cit*., p. 1050.
[76] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, pp. 36-37.

civil prévoit plus spécifiquement concernant le conjoint survivant que le nu-propriétaire peut exiger que ces formalités soient réalisées[77].

En pratique, il n'est pas rare de trouver des dispenses dans les actes constitutifs d'usufruit. Encore faut-il adéquatement circonscrire l'objet de cette dispense. En effet, s'il est unanimement admis qu'une telle clause de dispense est licite, son objet doit cependant se limiter aux frais qu'engendre l'établissement de l'inventaire et de l'état qui seront dès lors supportés par le nu-propriétaire[78].

Par contre, est en principe considérée comme nulle la clause qui priverait complètement le nu-propriétaire de « *son droit de faire constater efficacement la consistance de l'état des biens soumis à l'usufruit* » [79].

La jurisprudence fait toutefois preuve d'une certaine souplesse. Ainsi, le Tribunal civil de Tournai a jugé qu'une clause générale admettant que « *les parties ont examiné le bien et ont constaté qu'il était en bon état d'entretien et qu'aucun défaut important n'a été remarqué au bâtiment et à ses composantes*[80] » est considérée comme un état des immeubles.

E. La sanction

A défaut d'avoir accompli les formalités susmentionnées, l'usufruitier « *ne peut entrer en jouissance*[81] ». Ainsi, le nu-propriétaire peut s'opposer à ce qu'il jouisse des meubles et immeubles tant que l'inventaire et l'état n'ont pas été dressés. Précisons d'emblée que cette sanction vise l'usufruit de droit commun. Ainsi, s'agissant du conjoint survivant, le nu-propriétaire ne pourrait subordonner l'entrée en jouissance à l'établissement de l'inventaire[82].

De plus, lorsque pareille sanction est appliquée, seule l'entrée en jouissance est retardée. Autrement dit, l'usufruitier ne perd pas le droit aux fruits qui seront alors recueillis

---

[77] *Ibid.,* p. 37.
[78] *Idem.*
[79] P. DE PAGE, « La rédaction des certains actes intéressant le patrimoine familial », in *Le service notarial : réflexions critiques et perspectives*, Bruxelles, Bruylant, 2000, p. 117 ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 37.
[80] Civ. Tournai, 12 octobre 1988, *J.L.M.B.*, 1990, p. 635.
[81] C. civ., art. 600.
[82] Mons 26 mars 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 1196 ; WYART, *op. cit.*, p. 222.

par le nu-propriétaire auquel il incombe de rendre compte à l'usufruitier une fois que ce dernier ce sera conformé à ses obligations[83].

Enfin, si des difficultés surgissent en cours d'inventaire, seul le notaire à l'exclusion des parties, peut saisir le juge de paix, seul compétent en la matière, afin de lui demander de prononcer une astreinte[84].

§2. Fournir caution

A. Le principe

En vertu de l'article 601 du Code civil, « *l'usufruitier est tenu de fournir caution de jouir en bon père de famille*[85] ». Il s'agit d'un droit discrétionnaire pour le nu-propriétaire qui peut exiger de l'usufruitier de lui fournir caution sans en invoquer les motifs[86]. Ce droit ne doit pas nécessairement être exercé à l'ouverture de la succession. Le nu-propriétaire peut l'exercer à tout moment tant que dure l'usufruit[87]. Notons également que le non respect de cette obligation n'entraine pas la suspension de l'usufruit[88]. Enfin, en cas de litige, le juge n'a « *aucun pouvoir d'appréciation sur l'opportunité d'ordonner à l'usufruitier de fournir pareille caution sauf si le nu-propriétaire avait précédemment dispensé l'usufruitier de fournir une caution*[89] ».

B. La dispense

A la différence de ce qui est prévu pour l'inventaire et l'état, la loi donne expressément au *de cujus* la possibilité de dispenser le conjoint survivant de donner caution[90]. Une telle exonération est licite et n'est soumise à aucun formalisme strict. Elle peut donc être expresse ou tacite pour autant qu'elle soit certaine[91].

Précisons toutefois que la dispense émanant du défunt ne sera que partiellement valable si le conjoint survivant est en concours avec des héritiers réservataires. En effet, dans

---

[83] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, pp. 38-39.
[84] C. jud., art. 1184 ; WYART, *op. cit*., p. 223.
[85] C. civ., art. 601.
[86] V. WYART, *op. cit.*, p. 220.
[87] Il peut s'avérer « déplacé » de demander caution à son parent ou son beau-parent au décès de son auteur.
[88] Liège (1re ch.), 9 décembre 2003, *R.G.D.C*., 2006, p. 137.
[89] V. WYART, *op. cit.*, p. 220.
[90] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 40.
[91] *Idem*.

une telle situation, l'exemption ne pourra pas porter sur leur part réservataire. En d'autres termes, le conjoint survivant sera tenu de fournir caution à concurrence de leur réserve[92].

Enfin, quelques précisions doivent être apportées concernant la caution. Tout d'abord, même si une dispense de fournir caution a été accordée à l'usufruitier, celle-ci peut devenir caduque en cours d'usufruit si l'usufruitier a manqué à son devoir d'entretien des biens ou s'il semble susceptible de ne pas les restituer au terme de l'usufruit[93]. Si l'usufruitier ne parvient pas à fournir une caution, rien n'empêche les parties de remplacer cette sûreté personnelle par une sureté réelle (gage ou hypothèque)[94]. Il n'est pas nécessaire que le montant de la caution corresponde au montant de l'usufruit mais il doit être suffisant pour couvrir les dégâts que pourrait occasionner l'usufruitier[95].

§ 3. L'obligation de faire emploi des sommes

Lorsque la succession se présente en partie sous la forme de capital, une obligation particulière s'impose au conjoint survivant puisque son usufruit porte également sur les sommes d'argent. Ainsi, en vertu des articles 602 et 745 *ter* du Code civil, le conjoint survivant est tenu d'employer les sommes, ce qui signifie qu'il doit les placer sur un compte rubriqué « usufruitier/nu-propriétaire ». Il ne peut donc pas en disposer. Par contre, les intérêts générés par ces sommes lui reviendront de plein droit[96].

Par ailleurs, le caractère impératif de l'article 745 *ter* du Code civil empêche les époux d'y déroger de sorte qu'est réputée non écrite la clause qui prévoirait de limiter les droits du nu-propriétaire de solliciter du conjoint survivant qu'il fasse emploi des sommes.

Enfin, à défaut de faire emploi des sommes volontairement, l'usufruitier pourra se voir contraint d'y procéder[97].

---

[92] V. WYART, *op. cit.*, p. 220.
[93] *Ibid.,* p. 221.
[94] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 39 ; V. WYART, *op. cit.*, p. 221.
[95] V. WYART, *op. cit.*, p. 221.
[96] *Idem.*
[97] V. WYART, *op. cit.*, p. 224.

Section 2. Les obligations en cours de jouissance

Les obligations qui incombent à l'usufruitier en cours de jouissance découlent d'une part, de son devoir de jouir en bon père de famille[98] et d'autre part, de son devoir de conserver la substance de la chose[99]. Ces obligations sont tantôt des obligations de *non facere,* tantôt des obligations positives[100]. Toutefois, nous nous intéresserons ici plus particulièrement aux obligations de faire. Ainsi, le siège de la matière se situe aux articles 605, 606 et 608 du Code civil desquels découlent deux obligations pour l'usufruitier : celle de supporter les réparations d'entretien (§1) et celle de s'acquitter des charges (§2). A ces obligations doit s'ajouter une troisième, celle de purger les dettes (§3).

§ 1. Les réparations d'entretien

Dès lors que le quatrième chapitre de notre étude est spécialement dédié au régime des réparations, nous nous contenterons au sein de ce paragraphe de souligner que les réparations d'entretien incombent à l'usufruitier. Les grosses réparations doivent quant à elles être supportées par le nu-propriétaire, sauf si celles-ci résultent d'un défaut d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit. Dans ce cas, elles devront être réparées par l'usufruitier[101].

§ 2. Les charges ordinaires

Les charges sont visées aux articles 608 et 609 du Code civil et peuvent être définies comme « *toute taxation ou contribution relative au bien et imposée soit par l'autorité publique soit par un tiers légalement investi du droit de l'exiger*[102] ».

Seules les charges ordinaires, qui sont périodiques, doivent être supportées par l'usufruitier. Il s'agit des charges auxquelles on « *peut faire face par prélèvement sur les revenus du capital-objet de l'usufruit*[103] » et qui sont des dépenses relatives à la jouissance du bien[104]. A titre d'exemple, nous pouvons citer le précompte immobilier et les taxes relatives au traitement des déchets[105]. A l'inverse, les charges extraordinaires, qui ont un caractère exceptionnel, incombent au nu-propriétaire bien que les intérêts doivent être supportés par

---

[98] C. civ., art. 601.
[99] C. civ., art. 578 ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 43.
[100] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 43.
[101] C. civ., art. 605.
[102] J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, pp. 1063-1064, n° 1049.
[103] *Ibid*., p. 1064, n° 1050.
[104] J.P. Anderlecht, (2e canton), 28 juillet 1992, *J.J.P.*, 1994, p. 134.
[105] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 57.

l'usufruitier pendant la durée de l'usufruit. Contrairement aux premières, les charges extraordinaires nécessitent un prélèvement sur le capital[106]. Il s'agira par exemple de la contribution aux frais d'établissement d'une voirie[107].

§ 3. Les dettes

Les dettes sont « *les charges d'intérêts produites par le passif du patrimoine grevé partiellement ou totalement d'un usufruit*[108] ». Concernant l'usufruit du conjoint survivant, sont plus spécifiquement visés les intérêts du passif successoral.

Pour être plus concret, prenons l'exemple des dettes hypothécaires. En pratique, la dette souscrite par le *de cujus* grève la pleine propriété. Ainsi, l'usufruitier est un tiers détenteur. Cependant, le créancier hypothécaire pourrait exiger de lui, qu'il règle la dette. En pareil cas, l'usufruitier sera alors subrogé dans les droits du créancier hypothécaire et pourra dès lors obtenir paiement auprès du nu-propriétaire[109].

Par ailleurs, il convient de noter que l'obligation du conjoint survivant au regard des dettes sera différente selon sa qualité de successeur. Lorsque le conjoint survivant est usufruitier à titre particulier, c'est-à-dire qu'il bénéficie d'un droit d'usufruit sur un ou plusieurs biens déterminés de la succession, il n'est pas tenu des dettes. Par contre, s'il est successeur à titre universel (sur une partie du patrimoine), il devra supporter les dettes proportionnellement à la valeur de son droit par rapport à l'ensemble du patrimoine. Enfin, s'il est successeur universel (sur l'entièreté du patrimoine), il devra supporter l'intégralité des dettes[110].

Chapitre 2. Les droits et pouvoirs de l'usufruitier

En principe, l'usufruit est amené à perdurer dans le temps. Il convient donc de conférer à son titulaire des droits tant sur l'objet de l'usufruit (Section 1) que sur le droit d'usufruit lui-même (Section 2).

---

[106] J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op.cit.*, p. 1064, n° 1051.
[107] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 57.
[108] H. DE PAGE, *op. cit.*, p. 189, n°239 ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 58.
[109] C. civ., art. 1251, 3° *Ibid.*, pp. 60-61.
[110] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 59.

Section 1. Les droits de l'usufruitier sur le bien

Les droits de l'usufruitier sont nombreux. En vertu de l'article 578 du Code civil, « *l'usufruitier a le droit de jouir de la chose comme le propriétaire lui-même*[111] ». Il peut donc accomplir tant des actes matériels (§1) que juridiques (§2) sur la chose usufructuaire. Sans prétendre à l'exhaustivité, nous tenterons d'analyser dans les grandes lignes ces différentes prérogatives.

§1. Les actes matériels

A. Les droit d'usage et de jouissance en général

Comme nous l'avons déjà mentionné, l'usufruitier dispose de deux prérogatives du droit de propriété : l'usage et la jouissance. Notons que ces droits sont limités par son obligation générale d'exercer son droit comme un bon père de famille[112] et de « *conserver la substance de la chose*[113] ». Cette limite ne s'applique toutefois pas aux choses dont on ne peut faire un usage sans les consommer, nous parlons alors de quasi-usufruit, ni aux choses qui se détériorent par l'usage comme c'est le cas par exemple pour une voiture et des meubles meublants[114]. Enfin, précisons que le droit d'usufruit concerne tant la chose principale que ses accessoires[115].

B. La perception des fruits

En vertu de l'article 582 du Code civil, l'usufruitier peut jouir de toute espèce de fruits qu'ils soient naturels, industriels ou civils[116].

L'expression utilisée par le législateur dans cet article est toutefois maladroite. En effet, il laisse penser à tort que l'usufruitier peut uniquement jouir des fruits générés par l'objet de son droit alors qu'en pratique, il est unanimement admis qu'il en devient le plein

---

[111] C. civ., art. 578.
[112] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *Usufruit, usage habitation. Aspects civils*, coll. R.P.D.B., Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 74.
[113] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 62.
[114] C. civ., art. 589 ; *Ibid*., pp. 62-63.
[115] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 73.
[116] Les fruits naturels constituent « *le produit spontané de la terre et le croix des animaux* ». Les fruits industriels sont quant à eux « *les produits périodiques d'un fonds que l'on obtient par la culture* ». Enfin, les fruits civils « *sont les revenus qu'on tire d'un bien en en concédant la jouissance à autrui* » (J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, p. 1029, n° 1012). Les fruits civils sont par exemple les loyers, dividendes d'une action de société, etc (Cass. (ch. réunies), 16 janvier 1964, *Pas*., 1964, I, p. 520, confirmant Cass., 9 mars 1961, *Pas*., 1961, I, p. 745).

propriétaire[117]. Ainsi, on entend par fruits « *les revenus périodiques qui n'entament pas la substance du bien*[118] ».

Dans les quelques points suivants, nous analyserons d'abord les questions générales relatives à la naissance du droit aux fruits ainsi que leur acquisition. Ensuite, nous aborderons deux questions particulières. D'un coté nous aurons égard aux biens qui ne produisent des fruits que pendant certaines périodes de l'année et d'un autre, nous nous demanderons qu'elle est la personne qui sera amenée à voter aux assemblées générales lorsque l'usufruit porte sur des parts sociales d'une société. Enfin, nous préciserons que les fruits ne doivent pas être confondus avec les produits.

1. La naissance du droit aux fruits

En vertu des articles 585 et 586 du Code civil, l'usufruitier a droit aux fruits dès l'ouverture de l'usufruit. De part sa saisine de plein droit, le conjoint survivant aura droit aux fruits à partir du décès de son époux[119]. S'il est probable qu'un laps de temps s'écoule entre la naissance du droit de percevoir les fruits et leur perception effective, l'usufruitier ne perd cependant pas le droit aux fruits qui sera alors postposé jusqu'à l'accomplissement des formalités qui lui incombent[120].

2. L'acquisition des fruits

L'acquisition des fruits est régie par deux règles distinctes établies par la loi. La première concerne les fruits naturels et industriels. Ceux-ci s'acquièrent « *par et au moment de leur séparation de la chose frugifère, peu importe comment se réalise cette séparation et par qui elle est opérée*[121] ». Par ailleurs, une récolte prématurée pourrait s'analyser comme un abus de jouissance, ce qui permettrait au nu-propriétaire d'agir en déchéance[122].

La seconde règle concerne l'acquisition des fruits civils. Ceux-ci « *sont réputés s'acquérir jour par jour, proportionnellement à la durée de son usufruit*[123] ». Concrètement, il convient de constituer une masse de tous les fruits que l'on divisera par 365 (ou 366 en cas

---

[117] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 76.
[118] N. BERNARD, *op. cit.*, p. 333, n° 738.
[119] C. civ., art. 1004 ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 63.
[120] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, pp. 76-77, n° 59 et 60.
[121] *Ibid*., p. 79, n° 62.
[122] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 80, n° 62.
[123] J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit*., p. 1031, n° 1013.

d'année bissextile) que l'on multiplie par le nombre de jours qu'a duré l'usufruit[124]. Ainsi, contrairement à l'acquisition des fruits naturels et industriels, il n'y a aucun aléa concernant la perception des fruits civils.

3. La répartition des loyers d'un bien qui ne produit des fruits que pendant certaines périodes de l'année

Songeons à la villa de vacances. La doctrine est loin d'être unanime. Ainsi, selon certains auteurs, il convient de faire une masse des loyers saisonniers perçus pendant l'année civile en cours et de les répartir entre le nu-propriétaire et l'usufruitier proportionnellement à la durée de leur jouissance respective durant cette année[125]. D'autres estiment, à l'inverse, que l'usufruitier percevra l'entièreté des loyers depuis l'ouverture de son droit[126]. Nous nous rallions à cette seconde thèse. En effet, nous ne concevons pas pourquoi le nu-propriétaire aurait droit à une partie des fruits une fois le droit d'usufruit ouvert. D'autant plus que l'article 586 du Code civil dispose que les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour dès l'instant où naît le démembrement de propriété. Par conséquent, tous les fruits générés subséquemment au jour de la naissance de l'usufruit reviennent selon nous exclusivement à l'usufruitier. D'après nous, la circonstance particulière qu'il s'agit de fruits saisonniers n'a donc aucune pertinence.

4. Le droit de vote aux assemblées générales

Lorsque le démembrement de la propriété concerne des parts sociales, une question particulière se pose. En effet, le droit de vote étant unique, qui de l'usufruitier ou du nu-propriétaire pourra prendre part aux assemblées générales et exercer ce droit de vote ?
L'accorder à l'usufruitier reviendrait à priver le nu-propriétaire de son droit de disposition tandis que l'accorder au nu-propriétaire contreviendrait au droit de jouissance conféré à l'usufruitier. Si la réponse n'est pas encore unanime sur ce point, une tendance semble toutefois se dégager. J. HANSENNE propose de raisonner de manière analogue à ce que prévoit l'article 577-6 du Code civil relatif à la copropriété forcée lorsque le droit de propriété est divisé. Cet article mentionne que « *le droit de participation aux assemblées générales est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire*[127] ».

[124] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 80, n° 63.
[125] J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, p. 1031, n° 1013.
[126] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 64.
[127] C. civ., art. 577-6, §1er.

Nous pensons également que cet élément de réponse mettra fin à la controverse en imposant au nu-propriétaire et à l'usufruitier de se mettre d'accord sur celui d'entre eux qui exercera le droit ou sur le tiers mandaté à cet effet.

5. La distinction entre fruit, produit et produit aménagé en fruit

Enfin, il est important de souligner que la notion de fruit ne doit surtout pas être confondue avec celle de produit qui se définit comme « *tout ce qui provient d'un bien mais sans périodicité ou en épuisant sa substance*[128]». En effet, si l'usufruitier a droit aux fruits, il n'en va pas de même des produits qui, quant à eux, appartiennent en principe au nu-propriétaire[129].

Par contre, l'usufruitier aura droit aux produits aménagés en fruits, c'est-à-dire « *ce qui provient d'une chose, soit de façon non périodique, soit même au prix d'une altération de la substance de celle-ci, lorsque l'usufruitier ne fait que suivre un mode d'exploitation établi avant la naissance de l'usufruit par le propriétaire en vue de se procurer des revenus*[130] ».

C. Le droit de faire des travaux

L'usufruit étant voué à perdurer dans le temps, il est presque[131] unanimement admis que l'usufruitier est autorisé à réaliser des travaux en vertu de son droit, plus général, d'user de la chose. Encore faut-il préciser que ces derniers doivent être réguliers[132] c'est-à-dire conformes à la destination du bien puisque l'usufruitier est tenu de conserver la substance de la chose et d'en jouir en bon père de famille[133]. Aucune règle n'a été édictée par le législateur concernant le sort des travaux et leur éventuelle indemnisation à l'extinction de l'usufruit[134]. Notons que le vocable « travaux » englobe d'une part, la notion d'amélioration et d'autre part, la notion de construction qu'il convient de ne pas confondre.

---

[128] J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, p. 1029, n° 1012.
[129] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 78, n° 61.
[130] V. DEFRAITEUR, « L'usufruit, l'usage et l'habitation », *Guide de droit immobilier*, sep. 2013, p. 24.
[131] Opinion contraire ; A. GOSSELIN ET L. HERVE, « Le sort des constructions et aménagements immobiliers réalisés par l'occupant », *Rev. not. b*., 2004, p. 600.
[132] Le caractère régulier des travaux est une question de fait qui dépend de la destination du bien, de sa nature, de ses caractéristiques et de sa situation (A. GOSSELIN ET L. HERVE, *op. cit*., 603).
[133] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 85, n° 69.
[134] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 86, n° 69.

1. Les améliorations

Le régime juridique des améliorations figure au deuxième alinéa de l'article 599 du Code civil lequel dispose que l'usufruitier (ou ses héritiers) ne peut réclamer à la cessation de l'usufruit une quelconque indemnité pour les améliorations qu'il aurait apportées au bien quand bien même ces dernières lui auraient conféré une plus-value. Le but de cette disposition était d'éviter les contestations infinies entre l'usufruitier, ou ses héritiers, et le nu-propriétaire relatives aux améliorations.

La Cour de cassation a défini la notion d'amélioration comme étant « *les travaux qu'aurait exécuté un propriétaire sage et vigilant dans la simple administration de son bien selon sa destination*[135] ». Quant à la doctrine majoritaire, elle considère que ce sont « *les travaux pouvant être financés par les revenus que l'usufruitier tire de son droit*[136] ». A titre d'exemple, nous pouvons citer des travaux de défrichement, de peinture, d'éclairage, de décoration, d'aménagement[137].

Par ailleurs, il convient de noter que le nu-propriétaire ne peut contraindre l'usufruitier à enlever les constructions à ses frais étant donné que ce dernier ne bénéficie d'aucune indemnité à la fin de l'usufruit[138]. Par contre, l'alinéa 3 de l'article 599 du Code civil offre la possibilité à l'usufruitier ou à ses héritiers de retirer tout élément ajouté au bien pour autant qu'il soit susceptible d'enlèvement, ce qui vise les biens qui peuvent être enlevés « *sans destruction de la chose dans laquelle ils ont été incorporés*[139] ». Inversement, les biens non susceptibles d'enlèvement ne peuvent être retirés. Notons enfin que ce droit ne peut être accompli dans le seul but d'empêcher le nu-propriétaire de bénéficier des améliorations. En effet, seul est autorisé l'enlèvement d'objets pour lesquels l'usufruitier ou ses ayants droit ont un intérêt[140].

Enfin, une certaine doctrine estime que l'usufruitier aurait le droit de compenser le coût des améliorations apportées à la chose usufructuaire avec les dommages et intérêts dont

---

[135] Cass., 27 janvier 1887, *Pas*., 1887, I, p. 56.
[136] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 69.
[137] *Idem* ; S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.,* p. 87, n° 70.
[138] *Idem.*
[139] Cass., 23 déc. 1943, *Pas*., 1944, I, p. 123.
[140] A. GOSSELIN ET L. HERVE, *op. cit*., p. 612, n° 34.

il serait redevable en cas de détérioration ou d'abus de jouissance[141]. Précisons d'abord qu'il ne s'agit pas d'une véritable compensation au sens juridique du terme[142]. Selon nous, l'usufruitier n'a aucun droit d'indemnisation pour les améliorations qu'il aurait apporté au bien d'abord puisqu'il n'est pas le créancier du nu-propriétaire. Ensuite, puisque les améliorations constituent, à notre estime, le pendant du droit de jouir de la chose et au vu de la longue de l'usufruit, il paraît évident d'apporter des modifications au bien.

2. Les constructions

Selon la Cour de cassation, le sort des travaux qui ne répondent pas à la définition d'amélioration telle qu'elle l'a définie devrait être recherché dans l'article 555 du Code civil. Ainsi, les constructions se distinguent des améliorations en raison de leurs coûts[143]. Il convient d'emblée de distinguer les constructions qui sont susceptibles d'enlèvement, c'est-à-dire qui peuvent être retirées sans détérioration de la chose, de celles qui ne le sont pas.

En ce qui concerne les constructions qui sont susceptibles d'enlèvement, la majorité de la doctrine estime que le régime juridique figure à l'article 555 du Code civil. Dans ce cas, le nu-propriétaire a le choix entre soit exiger la suppression des constructions aux frais de l'usufruitier (ou de ses héritiers) soit les conserver à charge pour le nu-propriétaire de rembourser « *la valeur des matériaux et de la main d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds à pu percevoir*[144] ».

Tous les auteurs ne sont pas de cet avis. En effet, d'aucuns considèrent que ce sont les principes généraux du droit qu'il convient d'appliquer. Dès lors, l'usufruitier est tenu de conserver le bien dans l'état dans lequel il l'a reçu, ce qui implique qu'à la fin de l'usufruit, le nu-propriétaire peut exiger de l'usufruitier qu'il détruise ces constructions[145]. Dans le même sens, d'autres auteurs estiment que l'article 555 du Code civil ne trouve pas à s'appliquer lorsque la personne érige des constructions en vertu d'un droit d'utilisation, d'usage ou de jouissance. D'après A. GOSSELIN et L. HERVE, il convient de distinguer selon que les travaux sont réguliers ou irréguliers. Lorsque les travaux sont réguliers, c'est-à-dire lorsqu'elles respectent la destination du bien, ils considèrent que le nu-propriétaire ne peut en requérir

---

[141] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 88, n° 70.
[142] *Idem*.
[143] Cass., 27 janvier 1887, *Pas*., 1887, I, p. 56 ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p.
[144] C. civ., art. 555, al. 3.
[145] F. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. VI, 5e ed., Bruxelles, Bruylant, 1878, pp. 670-672, n°538

l'enlèvement car l'usufruitier a valablement usé et joui de la chose. Par conséquent, ils reconnaissent à l'usufruitier un droit d'indemnisation sur base de la théorie de l'enrichissement sans cause. Par contre, si les travaux réalisés sont irréguliers, le nu-propriétaire pourrait en exiger l'enlèvement sauf en cas d'impossibilité matérielle ou lorsque le nu-propriétaire renonce de les enlever[146].

A l'inverse, en ce qui concerne les travaux qui ne sont pas susceptibles d'enlèvement, l'article 555 du Code civil ne peut s'appliquer. D'après la Cour de cassation[147], la solution trouve sa source dans la théorie des impenses. En vertu de cette théorie, le nu-propriétaire doit rembourser les impenses nécessaires, c'est-à-dire « *celles qui ont nécessité la conservation de l'immeuble*[148] » et les impenses utiles à concurrence de la plus-value apportée à l'immeuble au moment de la restitution[149].

Cependant, une incertitude subsiste quant à savoir si c'est la théorie des impenses ou celle de l'enrichissement sans cause qu'il convient d'appliquer lorsque les travaux ne sont pas susceptibles d'enlèvement. En ce qui nous concerne, nous penchons pour la théorie des impenses dès lors que toute construction faite par l'usufruitier a nécessairement une cause : celle qu'il tire de son droit de jouir de la chose qui lui permet notamment de réaliser des travaux.

Enfin, précisons que lorsque les travaux, que ce soit des améliorations ou des constructions, sont irréguliers, nous sommes d'avis comme d'autres que le nu-propriétaire peut s'opposer à leur réalisation ou, lorsqu'ils ont déjà été réalisés, le nu-propriétaire pourrait agir immédiatement contre l'usufruitier afin que ce dernier procède à leur enlèvement soit en cours d'usufruit soit à la fin de celui-ci[150].

---

[146] A. GOSSELIN ET L. HERVE, « Le sort des constructions et aménagements immobiliers réalisés par l'occupant », *Rev. not. b.*, 2004, p. 615.
[147] Cass., 23 décembre 1943, *Pas.*, 1944, I, p. 123 ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, pp. 70-71 ; S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 91, n° 71.
[148] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, pp. 70-71 ; S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 91, n° 71.
[149] *Idem*.
[150] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, pp. 70-71 ; S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 91, n° 71.

§2. Les actes juridiques

A. Les actes conservatoires et d'administration

L'usufruitier a le droit d'accomplir tous les actes conservatoires et d'administration relatifs au bien. Ces prérogatives sont le corolaire d'une part, de son droit de jouissance et d'autre part, de son obligation de jouir en bon père de famille[151]. Ainsi, l'usufruitier doit veiller à la conservation du bien et le faire fructifier[152]. Il convient d'entendre par « *acte d'administration, les actes qui sont nécessaires soit pour assurer la conservation des biens (actes conservatoires), soit pour les exploiter, s'en servir ou en percevoir les fruits*[153] ».

Les actes conservatoires et d'administration sont nombreux et variés. Dès lors, les aborder tous dépasserait les limites de notre étude. Nous avons donc choisi de nous concentrer sur un acte d'administration très courant en pratique : la conclusion des baux. En effet, il est unanimement admis que l'usufruitier peut donner en location l'immeuble sur lequel porte son droit en cours d'usufruit[154]. Cette faculté est d'ailleurs expressément mentionnée dans l'article 595 du Code civil, lequel règle le sort du contrat de bail à l'extinction de l'usufruit. Une telle prérogative n'est donc *a contrario* pas reconnue au nu-propriétaire dès lors qu'elle empièterait sur le droit de jouissance appartenant à l'usufruitier[155]. Notons que tous les types de baux immeubles sont visés ; les baux d'habitation, les baux commerciaux et les baux à ferme[156].

En principe, les baux consentis par l'usufruitier devraient prendre fin à l'extinction de l'usufruit puisqu'il s'agit d'une prérogative qu'il tire de son droit de jouissance. Or, toute personne ne peut transférer à autrui plus de droits qu'elle possède[157]. S'il en était réellement ainsi, l'usufruitier aurait bien des difficultés à trouver un preneur. Le législateur est donc intervenu afin de concilier les intérêts de l'usufruitier, du nu-propriétaire et du preneur. Ainsi, d'une part, il garantit à l'usufruitier et au preneur un bail d'une certaine durée et il empêche que le nu-propriétaire soit tenu par un bail excessivement long. A cet égard, il convient de noter que l'article 595 du Code civil opère une double distinction selon la durée du bail. Ainsi, lorsqu'il est supérieur à neuf années, il doit être divisé en période de neuf ans. En cas d'extinction de l'usufruit en cours de bail, la durée de celui-ci sera réduite à concurrence du

---

[151] D. CLAEYS, *op. cit*., p. 212.
[152] J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, p. 1032, n° 1015.
[153] D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 212.
[154] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 94, n° 73.
[155] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 72.
[156] *Idem*.
[157] D. CLAEYS, *op. cit.*, pp. 213-214.

temps restant à courir endéans cette période. Lorsqu'il est inférieur ou égal à 9 ans, il est opposable tel quel au nu-propriétaire. Par ailleurs, le renouvellement du bail alors qu'il n'a pas encore reçu exécution sera opposable au nu-propriétaire uniquement s'il a été reconduit endéans les trois dernières années du bail en cours en cas de bien rural ou endéans les deux ans en cas de maison d'habitation[158]. De plus, en cas de réduction du bail, il est généralement admis que le locataire ne peut postuler des dommages et intérêts car il est censé connaître la qualité de celui avec lequel il a contracté[159]. Afin d'éviter les effets incertains et désagréables de la réduction du bail, il pourrait s'avérer judicieux pour le preneur d'obtenir l'assentiment du nu-propriétaire qui, devenu partie au contrat de bail, sera tenu de le respecter intégralement[160].

Soulignons que si l'usufruitier a le droit de conclure des baux, encore doit-il respecter la destination du bien loué. Ainsi, il ne pourrait conclure un contrat de bail commercial sur un bien qui, jusqu'alors servait d'habitation[161].

En ce qui concerne le contenu du contrat, le nu-propriétaire devenu plein propriétaire, sera en principe tenu par l'ensemble des clauses figurant dans le contrat de bail pour autant que le bail ait date certaine[162]. Ainsi, il devra subir le contrat même si celui-ci a été conclu à des conditions qui lui sont particulièrement défavorables. Celles-ci pouvant toutefois être assimilées à une mauvaise gestion, le nu-propriétaire pourrait agir contre les ayants droits de l'usufruitier (ou contre l'usufruitier si celui-ci est toujours en vie) afin d'obtenir des dommages et intérêts. Le bail pourrait également être annulé en cas de collusion avérée entre l'usufruitier et le preneur[163].

Dans l'hypothèse particulière où le nu-propriétaire est héritier de l'usufruitier bailleur, plusieurs auteurs estiment que le droit successoral prime sur l'application des règles précitées. Ainsi, le nu-propriétaire continuant la personne du défunt sera tenu de respecter le contrat de bail sans pouvoir se retrancher derrière sa qualité de nu-propriétaire étranger à l'acte[164].

---

[158] J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, p. 1033, n° 1016 ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 73.
[159] D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 215.
[160] J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, p. 1037, n° 1016.
[161] *Ibid*., pp. 216-217.
[162] C. civ., art. 1328.
[163] D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 217 ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 73.
[164] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 74.

Enfin, l'usufruitier qui donne l'immeuble sur lequel porte son droit en location est tenu par toutes les obligations qui incombent au bailleur, lequel est tenu de procéder à toutes les grosses réparations devenues nécessaires en vertu de l'article 1720 du Code civil, ce qui entraine des difficultés pratiques. En effet, en tant que bailleur, l'usufruitier doit effectuer les grosses réparations alors que qu'au regard de son seul droit d'usufruit, celles-ci doivent être prises en charge par le nu-propriétaire. Ainsi, après les avoir effectuées, l'usufruitier pourra obtenir du nu-propriétaire une indemnisation « *dans la mesure de l'enrichissement acquis au nu-propriétaire et du montant des dépenses faites, à concurrence de la moindre de ces sommes*[165] ». Afin d'exercer son recours contre le nu-propriétaire à la fin de l'usufruit, l'usufruitier aura tout intérêt à faire constater par expert et en présence du nu-propriétaire les grosses réparations auxquelles il a procédé dans le cadre du contrat de bail[166].

B. Les actes de dispositions

Les actes de dispositions sont ceux qui « *modifient de manière significative la composition du patrimoine*[167] ». N'ayant que deux des trois prérogatives du droit de propriété, *l'usus* et *fructus*, l'usufruitier ne peut disposer de l'objet de son droit dès lors qu'il ne peut pas en entamer la substance[168]. Ainsi, il lui est interdit d'aliéner le bien. Par contre, l'usufruitier peut tout à fait disposer de son droit d'usufruit lui-même.

Section 2. Le droit de l'usufruitier sur son droit lui-même

Le droit d'usufruit constitue une valeur patrimoniale, ce qui implique pour l'usufruitier que celui-ci peut céder son droit, l'hypothéquer, faire l'objet de saisie ou d'action en justice. En ce qui concerne la cession de l'usufruit, l'article 595 du Code civil mentionne le principe de la cessibilité du droit d'usufruit que ce soit à titre gratuit ou onéreux.

S'agissant d'une règle d'ordre public, la durée de l'usufruit ne pourra jamais excéder celle de la durée de vie du cédant. En cas de prédécès du cessionnaire, le droit d'usufruit se transmettra à ses héritiers qui seront titulaires du droit jusqu'au décès de l'usufruitier cédant[169]. L'usufruit étant un droit réel et non personnel, l'usufruitier cédant demeurera responsable envers le nu-propriétaire à défaut pour ce dernier d'avoir consenti à la cession du

---

[165] D. CLAEYS, *op. cit.*, pp. 217-218.
[166] *Ibid.*, p. 218.
[167] N. BERNARD, *op. cit.*, p. 337.
[168] *Idem*.
[169] D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 225 ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART *op. cit.*, p. 76.

droit[170]. La cession du droit devra par ailleurs faire l'objet d'une transcription au registre des hypothèques afin de la rendre opposable au nu-propriétaire dès l'instant où un immeuble est concerné[171].

S'agissant de droits réels, tant l'usufruit que la nue-propriété peuvent être grevé d'hypothèque lorsqu'ils portent sur des immeubles[172]. En raison du caractère temporaire de l'usufruit, le droit du créancier hypothécaire sera toujours précaire puisqu'il ne pourra excéder la durée de l'usufruit[173].

Le droit d'usufruit peut également faire l'objet de saisies mobilières ou immobilières[174] en fonction de la nature de l'objet sur lequel il porte[175].

Enfin, l'usufruitier peut intenter des actions en justice d'une part, en vertu de son droit de jouissance et d'administration, notamment pour obtenir le paiement des fruits civils et d'autre part, pour protéger son droit d'usufruit[176].

Chapitre 3. Les droits et obligations du nu-propriétaire

L'extrême brièveté de ce chapitre s'explique par le fait que nous avons souhaité traiter des droits et obligations du nu-propriétaire comme nous l'avons fait pour l'usufruitier. L'essentiel ayant déjà été analysé lors des deux chapitres précédents, nous nous contenterons donc d'énoncer les points que nous n'avons pas encore eu l'occasion d'aborder.

Section 1. A la naissance de l'usufruit

La seule obligation qui incombe au nu-propriétaire est de délivrer les biens soumis à l'usufruit. Précisons que s'agissant du conjoint survivant, celui-ci est le plus souvent, sinon toujours, déjà en possession des biens soumis à l'usufruit au moment où se dernier naît.

---

[170] Pour plus de détails, voy. D. CLAEYS, *op. cit.*, pp. 225 et s.
[171] *Idem*.
[172] Art. 45, al. 1er, 2° de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, *M.B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.
[173] Pour davantage de détails sur l'usufruit grevé d'une hypothèque, nous renvoyons le lecteur à D. CLAEYS, *op. cit.*, pp. 227-228.
[174] C. jud., art. 1560, 2°.
[175] O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, pp. 77-78.
[176] D. CLAEYS, *op. cit.*, pp. 232-233.

Section 2. Pendant la durée de l'usufruit

En cours d'usufruit, le nu-propriétaire a le devoir essentiel de ne rien faire, par son fait ou de quelque manière que ce soit, qui puisse nuire aux intérêts de l'usufruitier[177]. En pratique, les prérogatives du nu-propriétaire sont donc fortement limitées.

D'une part, le nu-propriétaire peut disposer de son droit de nue-propriété qu'il peut céder à titre gratuit ou onéreux, ou encore le grever d'hypothèque. Plus largement, il peut grever son droit de tout droit réel pour autant que ce dernier n'entrave pas la jouissance de l'usufruitier. Ainsi, lorsqu'une servitude est constituée sur le bien, elle ne prendra effet qu'au terme de l'usufruit sous peine de troubler la jouissance de l'usufruitier[178]. L*'abusus* permet également au nu-propriétaire d'intenter des actions en justice chaque fois que « *le fond du droit de propriété est directement ou indirectement intéressé*[179] ».

D'autre part, le nu-propriétaire conserve la « *jouissance résiduelle* » ce qui lui permet d'acquérir un trésor découvert en cours d'usufruit ou encore d'avoir droit aux produits. Précisons toutefois que ce droit se réduit à peu de chose dès lors que le nu-propriétaire manquerait à son obligation imposée par l'article 599, al. 1er s'il venait à modifier le bien ou à en changer la destination sans l'assentiment de l'usufruitier[180].

Enfin, le nu-propriétaire est en droit d'effectuer les grosses réparations en cours d'usufruit bien que, selon la thèse majoritaire, l'usufruitier ne puisse l'y obliger. De plus, le nu-propriétaire peut décider de rebâtir ce qui est tombé en vétusté ou reconstruire ce qui a été détruit par un cas de force majeure[181].

Section 3. A l'extinction de l'usufruit

Dès l'extinction de l'usufruit, tous les biens reviennent au nu-propriétaire. Ainsi, les fruits naturels qui ne sont pas encore séparés de la chose frugifère appartiennent au nu-propriétaire et dès l'instant où cesse l'usufruit, les fruits civils lui sont acquis.

---

[177] C. civ., art. 599, al. 1er.
[178] J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, t. II, Ed. coll. Scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 1073, n° 1063.
[179] *Idem*.
[180] *Ibid.*, p. 1074, n° 1064.
[181] *Idem*.

Comme nous aurons l'occasion de le mentionner dans le chapitre suivant, c'est également à ce moment que le nu-propriétaire est tenu d'indemniser l'usufruitier pour les constructions qu'il aurait réalisé en cours d'usufruit ainsi que les grosses réparations[182]. Notons toutefois que la question du moment de l'indemnisation est encore controversée.

Chapitre 4. Le régime juridique des réparations

Durant l'exercice de l'usufruit, il est très probable que le bien doive faire l'objet de réparations, ce qui en pratique peut être source de litiges entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Les obligations de l'usufruitier et du nu-propriétaire étant « *corrélatives et symétriques*[183] », il nous semble pertinent de les analyser ensemble. Ainsi, nous analyserons dans un premier temps les obligations de réparations qui existent à la fois dans le chef du nu-propriétaire et dans le chef de l'usufruitier (Section 1) avant de nous intéresser aux questions relatives au droit d'action des différentes parties concernées (Section 2).

Section 1. Les réparations d'entretien et les grosses réparations

Dans le cadre de cette première section, nous commencerons par définir le concept de réparation qui ne doit pas être confondu avec d'autres notions (§ 1). Nous analyserons ensuite le régime juridique (§ 2) et nous citerons enfin quelques exemples tirés de la jurisprudence (§ 3).

§ 1. Les définitions

Le concept de réparation ne doit pas être confondu avec celui d'amélioration[184]. Ainsi, « *la réparation consiste essentiellement en un travail effectué sur une chose, en vue de rendre à celle-ci la possibilité d'assurer sa fonction habituelle*[185] ». Peut par ailleurs être assimilé à ce concept, celui de remplacement, qu'il soit total ou partiel c'est-à-dire la « *substitution à un élément avarié et irréparable d'un objet de nature analogue et de rôle équivalent*[186] ».

---

[182] *Ibid.*, p. 1075, n° 1065.
[183] Nivelles, 5 novembre 1990, *J.LM.B.*, 1993, p. 1435.
[184] 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, pp. 472 - 473.
[185] *Ibid.*, p. 473.
[186] *Idem.*

L'amélioration consiste quant à elle à « *adjoindre à la chose un élément supplémentaire ou de la conformer selon un agencement nouveau, propre à lui donner une plus-value*[187] ».

§ 2. Le régime juridique des réparations

Il convient de distinguer les grosses réparations des réparations d'entretien. Par principe, les grosses réparations incombent au nu-propriétaire tandis que les réparations d'entretien sont à charge de l'usufruitier. Cependant, l'usufruitier devra procéder aux grosses réparations lorsque celles-ci résultent d'un défaut d'entretien provenant de sa part. Notons que les dispositions relatives aux réparations sont supplétives de volontés, les parties pouvant ainsi s'accorder afin d'aménager leurs obligations[188].

A. Les grosses réparations

La loi paraît *a priori* claire en consacrant un caractère limitatif aux grosses réparations. En effet, l'article 606 du Code civil dispose que « *les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ; celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien*[189] ».

A la lecture de cet article, on peut conclure à quel point il est désuet. On s'accorde à considérer que l'appellation « *gros murs* » vise « *les quatre murs extérieurs* » ainsi que les murs intérieurs qui sont porteurs, autrement dit, ce sont ceux qui « *s'élèvent du sol jusqu'au sommet de l'édifice*[190] ». Il est également admis que les menus travaux qui sont « *l'accessoire ou la conséquence nécessaire des grosses réparations* » doivent être pris en charge par le nu-propriétaire[191]. Qui plus est, la précision « *en entier* » ne doit pas être pris au pied de la lettre. Ainsi, est considéré comme une grosse réparation le remplacement d'une seule poutre pour autant qu'elle soit neuve[192]. Enfin, par couverture, on vise « *les éléments de toiture tels que*

---

[187] *Ibid.*, p. 474.
[188] S. BOUFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 150.
[189] C. civ., art. 606.
[190] F. LAURENT, *op. cit.,* pp. 670-672, n°538 ; S. BOUFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 150.
[191] Citons à titre d'exemple la réparation des dégradations aux boiseries, conséquence des grosses réparations (S. BOUFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 150).
[192] F. LAURENT, *op. cit,* pp. 670-672, n°538.

les tuiles, ardoises, ou les recouvrements en chaume[193] ». S'il n'est pas nécessaire de remplacer l'entièreté de la couverture pour qu'il s'agisse de grosses réparations, il est cependant requis de procéder à la réfection d'une grande partie[194].

En plus d'être obsolète, la disposition ne vise que les maisons d'habitation. Ainsi, s'agissant d'un bien ayant une destination autre, le juge ne sera pas tenu par le caractère limitatif de l'article 606 et il pourra par conséquent apprécier s'il s'agit d'une grosse réparation ou d'une réparation d'entretien en ayant égard à la nature du travail effectué, à son importance et à l'esprit de la loi[195].

Peu de temps après l'adoption du Code civil de 1804, de nombreux auteurs ont suggéré de conférer une interprétation large à la notion de grosses réparations tout en se référant à l'esprit de la loi pour déterminer à qui incombe l'obligation de réparer. Le législateur n'a entendu laisser à la charge du nu-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*[196] ». La Cour de cassation estime que ces travaux doivent avoir pour objet « *la solidité générale et la conservation du bâtiment dans son ensemble* ». Le professeur J. HANSENNE estime cependant qu'il n'est pas heureux d'en faire une condition de la « *définition modernisée* » des grosses réparations[197].

C'est d'abord dans un arrêt du 3 février 1927 que la Cour de cassation a suivi ce courant doctrinal dans sa jurisprudence. Ainsi, selon cette dernière, « *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*

---

[193] S. BOUFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 150.
[194] *Ibid.*, pp. 150-151.
[195] Cass., 3 février 1927, *Pas*., 1927, p. 143 ; J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.,* p. 1058, n° 1045 ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, 2004, p. 46.
[196] Cass., 22 janvier 1970, *R.C.J.B*., 1971, p. 469 ; M. WAHL, « Le lot en usufruit », *R.C.D.I*., 2006, liv. 4, p. 5.
[197] J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, p. 1059, n° 1045.

bénéfice de sa jouissance[198] ». Quelques années plus tard, la Cour de cassation confirma sa jurisprudence dans son arrêt riche en enseignement du 22 janvier 1970. Elle affirme qu'il convient d'interpréter l'article 606 du Code civil de manière évolutive conformément à la *ratio legis* du texte lequel « *n'a voulu laisser à la charge du nu-propriétaire 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 sur le capital* ; …. *Que le législateur (de 1804) n'a pu prévoir l'incorporation aux immeubles d'habitation d'agencements nouveaux qui répondent aux exigences et d'efficacité de la vie moderne* ; … *Qu'il appartient au juge d'apprécier si la réfection ou le remplacement, dans ces immeubles, de semblables dispositifs ou de certains de leurs éléments peuvent être assimilés aux grosses réparations dont il est question aux articles 605 et 606 … Ou si, au contraire, ce caractère extraordinaire ne peut leur être reconnu*[199]*…* ».

Nous pouvons conclure de ce qui précède que l'adaptation de l'article 606 du Code civil ne vaut que pour des réparations relatives aux agencements modernes, qui n'existaient pas à l'époque tandis que lorsque sont en cause des agencements classiques, une interprétation stricte de l'énumération limitative est de rigueur[200].

Pourtant, certaines juridictions estiment, quant à elles, qu'il convient encore de s'en tenir strictement au prescrit de l'article 606 du Code civil[201]. Nous ne partageons pas cet avis. D'une part, parce qu'il convient de suivre l'enseignement donné par la Cour de cassation qui s'est prononcée à plusieurs reprises sur l'interprétation qu'il appartient de donner à cette disposition. D'autre part, parce que nous pensons que le législateur de 1804 avait pour objectif d'éviter l'émergence de litiges liés à la qualification des réparations, raison pour laquelle il a probablement décidé d'énumérer de manière limitative les grosses réparations. Toutefois, il va de soi qu'il ne pouvait imaginer un changement fondamental des techniques de constructions[202]. Peut-être aurait-il été préférable d'adopter une disposition exemplative

---

[198] Cass., 3 février 1927, *Pas*., 1927, p. 143.
[199] Cass., 22 janvier 1970, *R.C.J.B*., 1971, p. 463 et s.
[200] J. HANSENNE, « La nature et le régime des grosses réparations en matière d'usufruit », *op. cit.*, p. 472 ; S. BOUFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 152.
[201] J.P. Ixelles, 8 septembre 1999, *J.J.P*., 2000, pp. 400-404.
[202] J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, p. 1058, n° 1045.

plutôt que limitative, laissant ainsi au juge le soin de déterminer si les réparations en cause constituent des grosses réparations au sens de la disposition légale.

B. Les réparations d'entretien

L'usufruitier est tenu de réaliser ou de faire accomplir les réparations d'entretien, conséquence directe de son obligation d'entretenir la chose[203]. Seules celles qui deviennent nécessaires en cours d'usufruit doivent être prises en charge par l'usufruitier, ce qui signifie que ce dernier n'est pas tenu de procéder aux réparations qui, bien qu'elles soient d'entretien, auraient dû être effectuées avant l'ouverture de son droit[204].

Il est presqu'impossible de donner une définition précise des réparations d'entretien en raison de leur caractère résiduaire. De manière générale, on peut dire qu'elles désignent les réparations qu'appelle « *l'usure normale de la chose*[205] ».

Notons que dans la pratique, les litiges relatifs aux réparations ne courent pas les rues. En effet, d'une manière générale l'usufruitier, qui est couramment l'ascendant du nu-propriétaire, prend spontanément en charge les réparations qui doivent être apportées au bien grevé d'usufruit.

C. La disparition par cas de force majeure

Lorsque la chose vient à disparaître par cas fortuit, ni l'usufruitier ni le nu-propriétaire ne sont tenus de la reconstruire[206]. Une telle situation est tout à fait compréhensible. D'un coté, obliger le nu-propriétaire à procéder à la reconstruction d'un bien qu'il ne doit pas entretenir serait un non sens. D'un autre coté, il s'avère difficile de contraindre l'usufruitier à reconstruire un immeuble alors qu'aucun manquement ne lui serait imputable.

Si aucune obligation de réparer ce qui a péri par cas de force majeure n'est assignée à aucune des deux parties, cela n'empêche que l'une d'elle pourrait décider de procéder à la réfection du bien. Dans la mesure où les deux parties parviennent à s'entendre, la charge des

---

[203] C. civ., art. 605 ; J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, p. 1057, n° 1044.
[204] J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, p. 1060, n° 1046 ; N. BERNARD, *op. cit.*, p. 345.
[205] *Idem*.
[206] C. civ., art. 607.

coûts sera alors partagée entre elles selon les modalités auxquelles elles auront consenti. A défaut, le juge tranchera[207].

§ 3. Des exemples tirés de la jurisprudence

Il ressort de la jurisprudence belge que peuvent être considérés comme grosses réparations incombant au nu-propriétaire l'injonction dans les murs d'un produit visant à contrer l'humidité ascensionnelle[208], les réparations faites à la menuiserie extérieure de l'immeuble[209], le remplacement ou l'installation de chauffage central, tous les gros travaux de rénovation et de transformation en rapport avec la stabilité générale et la conservation de l'immeuble[210] ainsi que la pose d'une sous-toiture[211].

Par contre, l'état d'insalubrité résultant d'une importante humidité qui est la conséquence d'un défaut persistant de procéder aux réparations d'entretien incombant à l'usufruitier[212], les travaux de peinture[213], la réparation ou le remplacement d'une cheminée[214], les travaux de protection contre l'incendie, le nettoyage des façades[215], le remplacement de deux ardoises sur le toit ainsi que de la zinguerie usée[216] et la remise à neuf d'un dallage d'entrée et la reconstruction d'une descente de garage[217] ont été jugés comme étant des réparations d'entretien incombant à l'usufruitier.

Section 2. Les sanctions et droit d'action

Divers droits d'actions existent entre les différents protagonistes bien qu'ils ne font pas encore tous l'unanimité. Nous envisagerons d'abord le droit d'action non contesté du nu-propriétaire envers l'usufruitier défaillant (§ 1). Ensuite, nous aurons plus largement égard à l'éventuel droit d'action dans le chef de l'usufruitier dont la reconnaissance d'un tel droit est davantage contestée (§ 2). Enfin, nous examinerons le droit d'action des tiers (§ 3).

---

[207] N. BERNARD, *op. cit.*, p. 345.
[208] Civ. Bruxelles, 9 août 2007, *R.G.D.C.*, 2009, p. 125.
[209] *Idem*.
[210] J.P. Saint-Nicolas, 28 février 1994, *R.W.*, 1994-95, pp. 994-995.
[211] Bruxelles, 15 novembre 1994, *R.G.D.C.*, 1996, p. 450.
[212] Mons (2e ch.), 30 mars 2010, *J.L.M.B.*, 2011, p. 1159.
[213] Civ. Bruxelles, 23 octobre 2009, *Rev. Not. b.*, 2010, p. 575.
[214] Civ. Nivelles, 5 novembre 1990, *Pas.*, 1991, t. III, p. 46.
[215] J.P. Bruxelles (1er canton), 24 mars 1983, *J.J.P.*, 1983, p. 289.
[216] Mons (2e ch.), 30 mars 2010, *J.L.M.B.*, 2011, p. 1161.
[217] Cass., 22 janvier 1970, *Pas.,* 1970, I, p. 428.

§ 1. Le droit d'action du nu-propriétaire à l'égard de l'usufruitier

La possibilité pour le nu-propriétaire d'agir en cours d'usufruit contre l'usufruitier est unanimement admise. Concrètement, deux types d'actions sont mis à sa disposition. Premièrement, le nu-propriétaire peut agir contre l'usufruitier pour le sommer d'effectuer les réparations auxquelles il est tenu ou pour se faire rembourser des réparations d'entretiens effectuées par lui à défaut pour l'usufruitier d'y avoir procédé[218]. Dès lors, le nu-propriétaire dispose d'un recours envers l'usufruitier défaillant qui peut être exercé immédiatement sans être contraint d'attendre la fin de l'usufruit, ce qui n'aurait en effet pas de sens dans l'hypothèse d'un usufruit successoral[219].

Deuxièmement, ce défaut d'entretien pourrait amener le nu-propriétaire à agir en déchéance en vertu de l'article 618 du Code civil[220].

Ainsi, nous percevons donc que si l'usufruitier peut jouir du bien, il doit le faire en bon père de famille sous peine de devoir supporter les conséquences financières de sa négligence, ou pire, perdre son usufruit. On appelle ces contraintes « *obligations de jouissance passives*[221] ». Autrement dit, il s'agit de « *l'aspect négatif de la jouissance*[222] », le prix qu'il convient de payer pour pouvoir user du bien.

§ 2. Le droit d'action de l'usufruitier à l'égard du nu-propriétaire

Contrairement au point précédent, cette question est beaucoup plus controversée. Depuis longtemps, la thèse majoritaire refuse d'accorder à l'usufruitier tout droit de contraindre le nu-propriétaire à effectuer les grosses réparations[223] ou d'agir contre lui afin de récupérer les sommes avancées pour effectuer les grosses réparations prises en charge par l'usufruitier[224].

---

[218] M. DESMARE, « Des grosses réparations et des réparations d'entretien en matière d'usufruit », note sous Mons, 1er mars 2004, *J.L.M.B*., p. 699.
[219] Nivelles, 5 novembre 1990, *J.LM.B*., 1993, p. 1435.
[220] A. DE BRABANDERE, *Répertoire notarial*, t. II, L. 11, « Les biens », Bruxelles, Larcier, 1977, p. 90, n° 182 ; O. JAUNIAUX, N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 49.
[221] J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op. cit.*, pp. 1055-1056, n° 1042.
[222] M. DESMARE, *op. cit*., p. 699.
[223] Civ. Liège, 7 mai 1990, *J.L.M.B*., 1990, pp. 1211 ; J.P. Ixelles, 8 septembre 1999, *J.J.P*., 2000, p. 403 ; Civ. Bruxelles, (9e ch.), 23 octobre 2009, p. 575 ; A. DE BRABANDERE, *Répertoire notarial*, t. II, L. 11, « Les biens », Bruxelles, Larcier, 1977, p. 90, n° 182 ; J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op. cit.*, p. 1061, n° 1048 ; A. SALVE, « Chapitre 1. Nouveautés en matière d'usufruit », *in Chroniques notariales - vol. 60*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 42.
[224] M. DESMARE, *op. cit.,* p. 699.

Ainsi, plusieurs arguments sont avancés pour refuser un tel droit d'action dans le chef de l'usufruitier. Tout d'abord, les auteurs avancent un argument de texte. Ainsi, l'article 605 du Code civil dit explicitement que « *l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien* » tandis que les grosses réparations « *demeurent à la charge* » du nu-propriétaire[225]. Si la première obligation paraît plus énergique, la seconde semble plutôt passive. Tant la doctrine que la jurisprudence déduisent de cette terminologie que « *si le nu-propriétaire peut contraindre l'usufruitier à effectuer les réparations d'entretien* », elle n'imposerait aucune obligation au nu-propriétaire[226]. Toutefois, les parties pourraient déroger à ce principe par une convention contraire[227]. Le deuxième argument se fonde sur la nature du droit d'usufruit. L'usufruitier est titulaire d'un droit réel et corrélativement, le nu-propriétaire est titulaire d'une obligation réelle. Les obligations réelles principales étant purement passives, le nu-propriétaire ne pourrait par conséquent être tenu d'accomplir une prestation positive[228]. Par ailleurs, selon certains auteurs, il serait inéquitable pour le nu-propriétaire d'être tenu d'effectuer des grosses réparations pour un bien dont il ne jouira peut-être jamais[229]. Enfin, si l'usufruitier ne peut contraindre le nu-propriétaire à effectuer les grosses réparations qui s'avèrent nécessaires à l'ouverture de son droit en vertu de l'article 600 du Code civil, il ne pourrait l'y contraindre en cours d'usufruit[230].

Si d'après cette thèse l'usufruitier ne peut se voir reconnaître un droit d'action envers le nu-propriétaire afin d'exiger de ce dernier qu'il exécute les grosses réparations, la question demeure de savoir si, une fois les grosses réparations effectuées par l'usufruitier, ce dernier peut agir en justice en vue d'obtenir le remboursement des frais causés par ces travaux. Autrement dit, si l'usufruitier ne peut judiciairement contraindre le nu-propriétaire à agir, peut-il en revanche requérir du juge que ce dernier l'oblige à supporter le coût de ces réparations ? La tendance est de répondre par la négative. Si l'usufruitier se voit reconnaître un tel droit d'action à la fin de son usufruit, il n'est généralement guère reconnu en cours d'usufruit[231]. Notons que ceci présente bien peu d'intérêt en cas d'usufruit successoral dès

---

[225] C. civ., art. 605.
[226] P. LECOCQ, "Droit des biens et sociétés : de certaines influences", *Rev. dr. Ulg*., 2006, pp. 204-205 ; M. DESMARE, *op. cit.,* p. 700.
[227] Liège, 25 novembre 1997, *R.G.D.C*., 1999, p. 150.
[228] 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. 485 ; M. DESMARE, *op. cit*., p. 700.
[229] C. VERVLIET, « Noot », note sous Bruxelles, 15 novembre 1994, *R.G.D.C*., 1996, p. 455.
[230] F. MOURLON, *Répétitions écrites sur le Code civil*, 9ème éd., t. Ier, n°1595 ; M. DESMARE, *op. cit.,* p. 700.
[231] P. LECOCQ, "Droit des biens et sociétés : de certaines influences", *op. cit*., p. 205 ; M. DESMARE, *op. cit*., p. 701.

lors que « *dans la plupart des cas cet usufruit prend fin par la mort de l'usufruitier, le bien étant restitué à ses héritiers à ce moment*[232] ». Ainsi, si on tient pour vrai la thèse majoritaire exposée ci-haut, il va de soi qu'on ne peut admettre une action en remboursement à charge du nu-propriétaire[233]. Selon J. HANSENNE, l'usufruitier ne pourrait obtenir remboursement de ce qu'il a avancé en cours d'usufruit car ce serait contraire à la philosophie du Code civil qui entend faire du « *nu-propriétaire et de l'usufruitier deux étrangers l'un à l'autre, en reportant chaque fois que possible à l'expiration du droit la solution des difficultés que son exercice aurait pu susciter*[234] ». Cette thèse semble toutefois s'être fragilisée ces dernières années.

En effet, plus récemment, une tendance jurisprudentielle et doctrinale a remis en doute cette interdiction de principe qui ne reconnaît aucun droit d'action dans le chef de l'usufruitier à l'encontre du nu-propriétaire qui n'accomplirait pas spontanément ses obligations relatives aux grosses réparations. Cette thèse minoritaire s'appuie sur plusieurs arguments. Tout d'abord, certains estiment que les obligations de l'usufruitier et du nu-propriétaire sont corrélatives et symétriques. Ainsi, si l'un peut être contraint de les exécuter, il devrait en aller de même pour l'autre[235]. Ensuite, en vertu de l'article 599 du Code civil, le nu-propriétaire ne peut nuire de quelque manière que ce soit aux droits de l'usufruitier. Or, l'inaction du nu-propriétaire devant son obligation d'effectuer les grosses réparations est sans aucun doute susceptible de porter atteinte aux droits de l'usufruitier puisqu'elle perturberait la jouissance de l'usufruit « *l'obligeant* » à vivre dans un bien sérieusement détérioré. De plus, certains fondent l'existence d'une action dans le chef de l'usufruitier sur la fonction alimentaire de l'usufruit. Ainsi, comme l'a mentionné la Cour d'Appel de Bruxelles, « *l'étendue voire l'existence même du droit alimentaire ne peuvent dépendre du bon vouloir du nu-propriétaire ; l'institution de l'usufruit par le législateur, par le testateur ou par le propriétaire comporte l'obligation pour le nu-propriétaire de maintenir l'assiette même de ce droit d'usufruit, le nu-propriétaire peut être contraint d'effectuer les grosses réparations que la loi met expressément à sa charge*[236] ». Enfin, contrairement aux partisans de la thèse majoritaire qui se fondent sur les termes « *à charge de* » pour en déduire l'absence de toute obligation d'effectuer les grosses réparations, ceux en faveur de la thèse minoritaire estiment

---

[232] Bruxelles, 15 novembre 1994, *R.G.D.C.,* 1996, p. 452 ; P. LECOCQ, *op. cit.*, p. 206.
[233] *Idem*.
[234] *Ibid.,* p. 491.
[235] Civ. Nivelles (8e ch.), 5 novembre 1990, *J.L.M.B*., 1993, p. 1435 ; P. LECOCQ, "Droit des biens et sociétés : de certaines influences", *Rev. dr. Ulg*., p. 205 ; J. KOEKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, « Zakenrecht (2000-2008). Overzicht van rechtspraak », *T.P.R*., 2009, pp. 1508-1509, n° 417.
[236] Bruxelles, 15 novembre 1994, *R.G.D.C.,* 1996, p. 452.

justement que cette terminologie peut, à l'instar d'autres dispositions du Code civil, générer une obligation effective[237].

Malgré ces divers arguments pertinents en faveur d'un droit d'action dans le chef de l'usufruitier à l'égard du nu-propriétaire négligent, il n'en demeure pas moins que la thèse classique cède difficilement le pas à la thèse plus favorable à l'usufruitier[238]. En effet, certaines décisions relativement récentes se fondent encore sur la thèse classique en refusant d'accorder un quelconque droit de contrainte dans le chef de l'usufruitier à l'encontre du nu-propriétaire. Les arguments reposent essentiellement sur le caractère passif des obligations du nu-propriétaire[239]. C'est ainsi que nous retrouvons des décisions selon lesquelles l'usufruitier n'a pas d'action contre le nu-propriétaire pour l'obliger à effectuer les grosses réparations lui incombant. Selon le juge de paix d'Ixelles, « *il est tout à fait exact que les articles 605 et 606 du Code civil ne créent aucun droit pour l'usufruitier d'exiger du nu-propriétaire qu'il fasse effectivement les grosses réparations*[240] ».

Pour notre part, bien que les deux thèses présentent des arguments valables, nous nous rangeons du coté de la thèse minoritaire. Partons de la *ratio legis* de l'usufruit qui a pour but premier de permettre au conjoint survivant de maintenir son cadre de vie. Si le nu-propriétaire abuse de son droit et profite de la situation de faiblesse de l'usufruitier qui ne peut le contraindre à effectuer les grosses réparations lui incombant, l'économie générale du droit d'usufruit s'en trouve bouleversée puisque sa composante principale, à savoir la jouissance du bien, est nécessairement mise à mal. Par ailleurs, comme nous avons eu l'occasion de le préciser, les grosses réparations concernent la solidité générale du bâtiment qu'il convient de préserver et constituent généralement des travaux coûteux ayant un caractère exceptionnel. Il nous semble ainsi inéquitable d'imposer à l'usufruitier de les supporter, surtout s'il n'en a pas les moyens financiers. Notons également que si les grosses réparations permettent à l'usufruitier de continuer à jouir du bien, le fait que de tels travaux portent sur la structure du bien et aient pour objet la conservation de celui-ci démontre qu'à long terme c'est le nu-propriétaire qui en sera le véritable bénéficiaire. Il semble donc logique que ce soit à lui de les

---

[237] J. HANSENNE, « La nature et le régime des grosses réparations en matière d'usufruit », *op. cit.*, p. 486.
[238] *Ibid*., p. 487.
[239] Mons, 1er mars 2004, *J.L.M.B*. 2006, p. 694.
[240] J.P. Ixelles, 8 septembre 1999, *J.J.P*., 2000, p. 400. Dans le même sens, voy. Liège, 25 novembre 1997, *R.G.D.C*., 1990, p. 150.

supporter et qu'en cas d'inaction, l'usufruitier se voit accorder la possibilité de l'y contraindre par voie judiciaire.

Par ailleurs, quelques auteurs partisans de la thèse minoritaire ainsi qu'une poignée de juges admettent la validité d'une action en remboursement « *intégral et immédiat* » des sommes que l'usufruitier aurait avancé pour procéder aux grosses réparations[241].

Que le droit d'obtenir une indemnisation soit accordé pendant ou à la fin de l'usufruit, encore faut-il se demander sur quel fondement juridique se fonde cette prérogative. D'aucuns estiment que la théorie de l'enrichissement sans cause justifie l'obligation pour le nu-propriétaire d'indemniser l'usufruitier. Toutefois, d'après nous, un tel fondement n'est pas valable. En effet, lorsque l'usufruitier exécute les grosses réparations à la place du nu-propriétaire défaillant, il n'agit pas sans cause puisque son action a pour objet de préserver le bien sur lequel porte son droit d'usufruit. Non convaincu par cette thèse, à bon droit donc, J. HANSENNE, propose de justifier le droit à l'indemnisation au moyen de la théorie des impenses[242], laquelle « *consacre l'idée que l'on ne peut s'enrichir injustement aux dépens d'autrui, mais ne constitue cependant pas une application de la théorie de l'enrichissement sans cause, car elle ne requiert pas l'absence de toute justification de l'appauvrissement du preneur*[243] ». Cette théorie ne se fonde pas sur le fait que l'usufruitier agit sans cause mais sur le fait que si l'appauvrissement de l'usufruitier est justifié, à savoir conserver le bien pour continuer d'en jouir, il reste qu'il n'est pas juste que cela profite au nu-propriétaire sans qu'il n'ait rien à dépenser. Ainsi, si cette théorie mène au même résultat pratique que celui que l'on obtient avec la théorie de l'enrichissement sans cause, elle seule correspond effectivement à la situation particulière étudiée.

Ainsi, lorsque l'usufruitier effectue lui même les grosses réparations, celles-ci doivent être qualifiées d'impenses utiles dont il convient alors de rembourser « *la plus petite des deux sommes entre l'argent décaissé et la plus-value subsistant quand le propriétaire récupère son bien*[244] ».

---

[241] J. HANSENNE, « La nature et le régime des grosses réparations en matière d'usufruit », *op. cit.*, p. 488.
[242] Notons qu'il existe trois types d'impenses ; les impenses nécessaires, les impenses utiles et les impenses voluptuaires. Les premières impliquent un remboursement intégral des débours tandis que les dernières n'en permettent aucun. Les impenses utiles offrent, quant à elle, la possibilité d'une indemnisation partielle.
[243] A. GOSSELIN ET L. HERVE, *op. cit*., p. 556.
[244] J. HANSENNE, « La nature et le régime des grosses réparations en matière d'usufruit », *op. cit*, pp. 495-496.

§ 3. Un droit d'action des tiers ?

Il n'est pas rare que la question de savoir à qui incombent les grosses réparations émerge suite à l'intervention d'un tiers à la relation de base entre usufruitier et nu-propriétaire[245]. Des dispositions expresses ou des principes généraux, qui sont étrangers à la matière de l'usufruit, interdisent au nu-propriétaire de « *se retrancher derrière l'article 605 du Code civil pour se soustraire à l'exécution effective des grosses réparations*[246] ». En effet, puisque le nu-propriétaire répond de son bâtiment à l'égard du public[247], toute victime peut agir contre lui quand bien même la nécessité des grosses réparations résulterait d'un défaut d'entretien[248]. Tant la doctrine que la jurisprudence admettent que le nu-propriétaire est « *débiteur d'une obligation véritable chaque fois qu'un tiers (autorité publique ou particulier) invoque, relativement aux travaux à accomplir, un droit propre, fondé sur une disposition expresse ou tacite étrangère à la matière de l'usufruit*[249] ».

L'hypothèse à laquelle nous songeons immédiatement est celle du locataire[250]. Ainsi, il convient de distinguer selon que le bail a été conclu par le conjoint survivant en cours d'usufruit ou par le propriétaire avant son décès. Lorsque le bail a été conclu par l'usufruitier, celui-ci est tenu envers son locataire de procéder à toutes les réparations autres que celles de menu entretien[251]. Ceci exclut donc tout recours quant à l'exécution des grosses réparations vis-à-vis du nu-propriétaire étant donné que ce dernier est tiers à la relation de bail[252].

Inversement, lorsque le bail a été conclu par le propriétaire avant la naissance du droit d'usufruit, les grosses réparations incombent au nu-propriétaire puisque ce dernier a acquis son droit de nue-propriété par succession. Ainsi, parce qu'il continue la personne du défunt, il ne peut pas être considéré comme un parfait étranger au contrat de bail lorsqu'il est question des grosses réparations. Le locataire est donc fondé à agir contre le nu-propriétaire relativement à sa convention de bail sans que ce dernier ne puisse se retrancher derrière sa qualité de nu-propriétaire et lui opposer un texte destiné à régler ses rapports internes relatifs

---

[245] *Ibid*., p. 481.
[246] *Ibid*., p. 483.
[247] DE PAGE ET DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Bruxelles, Bruylant, t. VI, 1953, n° 351.
[248] J. HANSENNE, « La nature et le régime des grosses réparations en matière d'usufruit *op. cit*., p. 483.
[249] *Ibid*., p. 484.
[250] La question se pose également en cas de copropriété forcée d'immeubles. Dans ce cas, la copropriété un droit d'action à l'égard du nu-propriétaire sur base de l'article 577-9 du Code civil pour tous les travaux décidés par l'assemblée générale. (P. Lecocq, « note », note sous J.P. Ixelles, 8 septembre 1999, *J.J.P*., 2000, p.405).
[251] J. HANSENNE, « La nature et le régime des grosses réparations en matière d'usufruit », *op. cit*, p. 482.
[252] *Idem*.

à l'usufruit. Cette solution paraît « *socialement efficace et juridiquement fondée*[253] ». Enfin, comme l'a souligné la Cour de cassation, « *les articles 605 et 606 du Code civil régissent les rapports d'intérêt privé du nu-propriétaire et de l'usufruitier, qui en règlent l'observation d'après leur libre volonté et leurs conventions particulières*[254] ».

Titre 3. L'extinction de l'usufruit du conjoint survivant

Le droit commun de l'usufruit s'applique à tout usufruit et donc notamment à celui du conjoint survivant. Le régime de l'extinction de droit commun lui est donc transposable (Chapitre 1). Par ailleurs, la conversion est une cause spécifique d'extinction organisée pour l'usufruit du conjoint survivant. Cette dernière a reçu un regain d'intérêt en raison d'une modification législative récente (Chapitre 2).

Chapitre 1. Les différents modes d'extinction du droit commun

Il existe divers modes d'extinction de l'usufruit communs à tout usufruit en ce compris l'usufruit du conjoint survivant. Nous analyserons successivement les principaux types d'extinction d'usufruit par le décès (Section 1), l'arrivée du terme (Section 2), la consolidation (Section 3), la renonciation (Section 4), la prescription (Section 5), la perte totale du bien (Section 6) et enfin la déchéance (Section 7). Mise à part la renonciation, toutes ces hypothèses d'extinction sont prévues par le Code civil aux articles 617 et 618.

Section 1. Le décès de l'usufruitier

L'usufruit étant viager, il s'éteint au plus tard au moment du décès de l'usufruitier quand bien même le droit d'usufruit eut été affecté d'un terme[255]. Cette règle étant d'ordre public, aucune dérogation n'est permise sous peine d'être déclarée nulle[256]. Le décès de la personne physique constitue donc « *la limite temporelle absolue*[257] »[258]. Précisons enfin, sans entrer dans les détails[259], qu'en cas de cession de l'usufruit, celui-ci prendra fin par le trépas du cédant, titulaire originaire du droit d'usufruit. Cependant, le droit d'usufruit ne prendra pas

[253] *Ibid*., p. 484.
[254] Cass., 3 février 1927, *Pas*., 1927, p. 143.
[255] C. civ., art. 617, al. 2.
[256] J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op. cit.*, p. 1076 ; S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 192.
[257] Idem.
[258] Notons que l'usufruit d'une personne morale s'éteint par sa dissolution.
[259] Pour plus de développements, voy. S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, pp. 191 à 194.

fin par le décès du cessionnaire, qui de manière exceptionnelle, se transmettra à ses héritiers[260].

Section 2. L'arrivée du terme

L'usufruit peut être affecté d'un terme extinctif[261], auquel cas il prendra fin à l'expiration de cette période sauf si, survient entretemps une autre cause d'extinction comme par exemple le décès de l'usufruitier[262]. Par ailleurs, l'usufruit peut-être affecté d'une condition suspensive ou résolutoire[263] qui, étrangère à toute notion de faute, opère de plein droit et sans effet rétroactif dès la survenance de l'événement[264].

Section 3. La consolidation

L'usufruit s'éteint par la consolidation c'est-à-dire la réunion[265] entre les mains d'une seule et même personne des qualités d'usufruitier et de nu-propriétaire. La pleine propriété étant reconstituée, le droit réel portant sur l'*usus* et le *fructus* s'éteint par voie de conséquence[266].

Il convient toutefois de distinguer la véritable consolidation des autres modes d'extinction que nous analysons. En effet, le décès ou l'arrivée du terme font disparaître l'usufruit et entraine par conséquent la reconstitution automatique de la pleine propriété. Ainsi, on ne peut donc dire que la qualité d'usufruitier, qui disparaît en même temps que l'usufruit, rejoint celle du nu-propriétaire. La consolidation suppose, quant à elle, une véritable transmission[267] des qualités d'usufruitier et de nu-propriétaire, ensemble ou

---

[260] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 192.

[261] Le terme extinctif « *est une modalité du contrat reposant sur un événement futur de réalisation certaine* » (pour plus de détails, veuillez consulter A. Salvé, *op. cit*., pp. 54-56).

[262] C. civ., art. 617, al. 3 ; J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op. cit.*, pp. 1076 – 1077. Notons qu'en vertu de l'article 619 du Code civil, l'usufruit accordé à une personne morale ne peut excéder 30 ans, cette règle étant d'ordre public.

[263] C. civ., art. 580 ; La condition résolutoire « *est une modalité du contrat faisant dépendre son extinction d'un événement futur de réalisation incertaine* » (A. Salvé, *op. cit*., p. 55).

[264] En outre, la doctrine admet généralement que l'usufruit peut être affecté d'une clause résolutoire expresse qui, contrairement à la condition résolutoire, suppose la résolution du contrat pour inexécution fautive d'une des parties. (Pour plus de développements, voy. A. Salvé, *op. cit.*, p. 55).

[265] « *Cette réunion intervient à la suite d'une transmission des qualités de nu-propriétaire et d'usufruitier, ensemble ou séparément, soit que l'usufruitier acquiert la nue-propriété, soit que le nu-propriétaire acquiert le droit d'usufruit, soit enfin qu'un tiers acquiert conjointement la nu-propriétaire et l'usufruit* » (S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 200).

[266] C. civ., art. 617, al. 4 ; J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op. cit.*, n° 1074, p. 1080.

[267] Autrement dit, il s'agit d'une acquisition de droits à titre onéreux ou gratuit de laquelle découle des conséquences qui lui sont propres. Pour plus de détails, voy. S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 201 et s.

séparément, qui peut se réaliser de trois manières : soit l'usufruitier acquiert la nue-propriété, soit le nu-propriétaire acquiert l'usufruit, soit un tiers obtient simultanément la nue-propriété et l'usufruit[268]. Ainsi, la majorité des auteurs considère que la consolidation est une paralysie du droit plutôt qu'une extinction[269]. La consolidation implique donc l'impossibilité d'exécution des rapports juridiques entre l'usufruitier et le nu-propriétaire[270].

Section 4. Le non usage pendant trente ans

L'article 617, al. 5 du Code civil fait une application spécifique du principe général de droit de la prescription extinctive[271]. L'usufruit prendra donc fin en cas de non usage du bien pendant trente ans pour autant que la non utilisation ait été totale et continue et peu importe qu'un tiers se soit emparé ou non du bien[272]. Ainsi, pour que l'usufruit se préserve, l'usufruitier doit s'être abstenu d'accomplir tout acte de jouissance, que ce soit par lui-même ou par un tiers, tel qu'un locataire, pendant trente ans[273].

Section 5. La perte totale du bien

Lorsque la chose sur laquelle porte le droit d'usufruit fait l'objet d'un anéantissement total par cas fortuit, l'usufruitier perd son droit. La même règle s'applique au changement total de forme ou de substance de l'immeuble. Par contre, il en irait tout autrement si cet état était imputable à une des parties ou à un tiers. En effet, dans un tel cas, des recours sont possibles. Enfin, la perte partielle du bien n'entraine pas l'extinction de l'usufruit qui continue de s'exercer sur ce qui subsiste[274].

Section 6. La renonciation

Si le Code civil ne mentionne pas de manière explicite la possibilité de renoncer à l'usufruit, il y fait toutefois allusion aux articles 621 et 622 qui porte sur des principes généraux de droit commun. Ainsi, tout titulaire d'un droit a toujours la faculté de le délaisser,

---

[268] J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op. cit.*, n° 1074, p. 1080.
[269] Par ailleurs, cette considération semble avoir été confirmée par la Cour de cassation (Cass., 4 novembre 2010, *J.T.*, 2012, p. 198).
[270] *Ibid*., n° 1074, pp. 1080-1081.
[271] C. civ., art. 2262.
[272] J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op. cit.*, n° 1069, p. 1077 ; S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 200.
[273] S. BOUFFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 199.
[274] J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op. cit.*, 1996, n° 1072, p. 1078.

ce qui implique nécessairement, en ce qui concerne l'usufruit, la reconstitution de la pleine propriété dans le chef du nu-propriétaire[275].

La renonciation n'est donc pas un acte translatif nécessitant le consentement du nu-propriétaire mais bien un acte unilatéral purement abdicatif. Pour être valable, elle peut aussi bien être expresse que tacite pour autant qu'elle soit certaine. En ce qui concerne les formalités, pour être opposable aux tiers, la renonciation devra faire l'objet d'un acte authentique devant être transcrit à la conservation des hypothèques[276]. Notons toutefois que cette formalité ne vaut évidemment que pour les immeubles.

Section 7. La déchéance

La déchéance « *est la perte d'un droit encourue à titre de sanction*[277] ». L'article 618 du Code civil cite à titre exemplatif[278] que les dégradations commises sur le fonds par l'usufruitier ou causées par défaut d'entretien peuvent entrainer la déchéance du droit d'usufruit. De manière plus générale, se soustraire à ces obligations constitue un abus de jouissance pouvant entrainer ladite sanction[279].

La déchéance constitue une sanction civile qui n'opère pas de plein droit. Il revient au nu-propriétaire d'introduire une action devant le juge qui dispose d'un pouvoir discrétionnaire dans l'appréciation des intérêts du nu-propriétaire et de l'usufruitier, ainsi que de celui des tiers. Ces derniers, dont font partie les créanciers de l'usufruitier, peuvent ainsi proposer d'offrir la réparation des dégradations, voire la constitution de garanties, afin de maintenir leur droit de gage général. Le juge n'est cependant pas tenu de les accorder[280]. Par ailleurs, le juge peut décider d'atténuer les effets de la déchéance ou accorder une autre sanction[281]. Il peut même alourdir la peine en accordant des dommages et intérêts en plus de la déchéance[282] sans pour autant allouer plus que ce qui a été demandé[283].

---

[275] *Ibid*., n° 1076, p. 1084.
[276] J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op. cit.*, n° 1076, p. 1084.
[277] G. CORNU, *op. cit.*, p. 266.
[278] N. BERNARD, *op. cit.*, p. 356.
[279] J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, *op. cit.*, n° 1075, p. 1082.
[280] *Ibid.*, n° 1075, p. 1084 ; B. VANBRABANT, *op. cit*, p. 34 ; N. BERNARD, *op. cit.*, p. 356
[281] B. VANBRABANT, op. cit., p. 37.
[282] Gand 27 juin 2002, *R.G.D.C*., 2004, liv.1, p. 34.
[283] B. VANBRABANT, op. cit., p. 38.

Encore faut-il, pour entrainer la déchéance, que l'abus de jouissance soit suffisamment grave[284]. Le simple fait de ne pas occuper les lieux ne peut en lui même être constitutif de déchéance à moins que cette absence d'occupation n'occasionne la détérioration du bien[285]. Par contre, l'abandon de l'immeuble justifie la déchéance du droit[286].

Par ailleurs, précisons que la déchéance opère sans effet rétroactif[287]. Demeure toutefois une incertitude sur le moment exact à partir duquel la déchéance opère. Selon certains, il s'agit de l'introduction de la demande en déchéance, tandis que selon d'autres, il s'agit du moment où la décision prononçant la déchéance est définitive[288]. Nous penchons pour la première solution rejoignant ainsi sur ce point l'opinion de B. VANBRABANT, qui relève notamment que dans les contrats à exécutions successives, il est admis que le moment à prendre en considération est la date de la demande en justice[289] ce qui permet au nu-propriétaire de ne pas subir les inconvénients de l'arriéré judiciaire ou des exceptions dilatoires de l'usufruitier[290].

Notons enfin que la mise en œuvre de l'article 618 du Code civil est en relation directe avec l'état et l'inventaire puisque pour prouver les dégradations impliquant la déchéance, encore faut-il prouver l'état initial du bien[291].

Chapitre 2. Un mode spécifique d'extinction de l'usufruit du conjoint survivant : la conversion de l'usufruit

Comme le démontre les diverses problématiques abordées au cours des pages précédentes, l'usufruit fait naître bon nombre de contraintes tant dans le chef de l'usufruitier que du nu-propriétaire. Ainsi, c'est pour remédier à ces inconvénients économiques et

[284] Civ. Liège (3e ch.), 17 mars 2014, *Rev. trim. dr. fam*., avril 2014, p. 940 ; N. BERNARD, *op. cit*., p. 356 ; B. VANBRABANT, *op. cit*., p. 34.
[285] Civ. Liège (3e ch.), 17 mars 2014, *Rev. trim. dr. fam*., avril 2014, p. 940.
[286] Mons, 1er mars 2004, *J.L.M.B*., p. 692.
[287] B. VANBRABANT, *op. cit.*, p. 37.
[288] *Idem*.
[289] Cass., 29 mai 1980, *Pas*., I, p. 1199.
[290] B. VANBRABANT, *op. cit.*, p. 37.
[291] J. KOEKELENBERG, TH. VAN SINAY, H. VUYE, « Overzicht van rechtspraak zakenrecht (1989-1994», *T.P.R*., 1995, p. 620, n° 87.

pratiques qui créent des tensions entre l'usufruitier et le nu-propriétaire[292] que les parties se sont vues offrir la possibilité de convertir l'usufruit[293].

Déjà au dix neuvième siècle, la loi prévoyait la possibilité de convertir l'usufruit, qui était alors généralement partiel, en une rente viagère. Avec la loi du 14 mai 1981, les possibilités de conversion ont été élargies puisque dorénavant l'usufruit porte en principe sur l'ensemble de la succession et la conversion peut prendre plusieurs formes[294]. Nous commencerons par définir la notion de conversion (Section 1), nous mentionnerons son objet (Section 2), nous préciserons également que ce droit est personnel, incessible et intransmissible (Section 3). Ensuite, nous aurons égard aux titulaires de la conversion (Section 4) et à ses modalités (Section 5). Par ailleurs, nous analyserons les conditions de la conversion (Section 6) ainsi que les modes, amiable ou judicaire, suivant lesquels elle peut être demandée (Section 7). Enfin, c'est sur la question de l'évaluation de l'usufruit que nous clôturerons ce chapitre (Section 8).

Section 1. La définition

Le législateur n'ayant malheureusement pas défini la notion de conversion dans la loi, c'est la doctrine qui s'est chargée d'en déterminer les contours. Parmi les diverses définitions proposées par différents auteurs, nous retiendrons que la conversion de l'usufruit « *est l'opération consistant à transformer l'usufruit (légal, testamentaire, résultant d'un contrat de mariage ou d'une institution contractuelle) soit en un droit de propriété sur un bien ou sur une somme d'argent, soit en un droit de créance (rente)*[295] ».

Comme le précise R. BOURSEAU, il est important de ne pas confondre la notion de conversion avec la possibilité conférée au conjoint survivant, lorsqu'il est en concours avec

---

[292] Bruxelles, 17 février 2009, *T. not*., 2009, p. 311 ; Notons que pour procéder à la conversion, le juge peut prendre en compte tant des intérêts économiques que non économiques (Gand, 29 mars 2007, *T. Not*., 2009, liv. 1, p. 28).

[293] L. RAUCENT, *Les droits successoraux du conjoint survivant ; premier commentaire de la loi du 14 lai 1981*, 1981, *op. cit*., p. 100, n° 106 ; E. GROSJEANS, « La conversion et l'évaluation de l'usufruit du conjoint survivant et du cohabitant légal survivant », in *Les après-midi d'étude du CEFAP*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 48.

[294] L. RAUCENT, *Les droits successoraux du conjoint survivant ; premier commentaire de la loi du 14 lai 1981*, *op. cit.*, pp. 100-101, n° 106.

[295] G. HOLLANDERS DE OUDERAEN, « La loi du 22 mai 2014 sur la conversion de l'usufruit : Heurs et malheurs du conjoint survivant », *Revue de planification patrimoniale belge et internationale*, 2015/3, p. 297.

des héritiers autres que les descendants du défunt[296], d'exiger d'eux que lui soit cédée la nue-propriété des biens préférentiels[297].

Section 2. L'objet de la conversion

« *L'objet de la conversion, c'est l'usufruit et lui seul*[298] ». La nue-propriété ne se converti pas mais se « *rachète* » par l'usufruitier. Par ailleurs, la conversion peut être totale ou partielle[299] puisqu'elle peut s'exercer soit sur l'ensemble des biens soumis à l'usufruit, soit sur une quote part ou sur certains d'entre eux. Enfin, précisons que la conversion n'est pas limitée aux biens préférentiels[300].

Section 3. Un droit personnel, incessible, intransmissible

Le droit de demander la conversion est un droit personnel qui ne peut être mis en œuvre que par son titulaire originel. Les créanciers du conjoint survivant ou du nu-propriétaire ne peuvent donc pas s'en prévaloir[301]. Il est en outre incessible entre vifs puisque pour bénéficier du droit de demander la conversion, il faut avoir la qualité d'usufruitier ou de nu-propriétaire.

Le législateur n'ayant pas précisé si le droit de demander la conversion était transmissible pour cause de mort, certains auteurs estiment que ce droit se transmet[302] tandis que selon d'autres, ce droit est intransmissible. Pour justifier leurs propos, ces derniers se fondent sur le caractère personnel qu'il convient d'interpréter restrictivement[303]. Cette justification nous convainc également.

---

[296] C. civ., art. 745 *quater*.
[297] R. BOURSEAU, *op. cit*.,, pp. 153-154.
[298] J. DEMBLON, « La conversion et le rachat », in *Les drotis successoraux du conjoint survivant : Approche de la loi du 14 mai 1981*, Bruxelles, Bruylant, 1981, p. 57.
[299] C. civ., art. 745 *quater*, § 1.
[300] *Idem*.
[301] L. RAUCENT, *Les droits successoraux du conjoint survivant ; premier commentaire de la loi du 14 lai 1981*, *op. cit.*, p. 116, n° 120 ; A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La conversion judiciaire de l'usufruit du conjoint survivant » in *Le statut patrimonial du conjoint survivant*, Centre de droit de la personne de la famille et de son patrimoine de l'université catholique de Louvain, Bruxelles, 2004, p. 165.
[302] A. CULOT, « Conversion de l'usufruit du conjoint survivant », *Rép. not*., t. III, livre X, 2001, p. 84, n° 97.
[303] A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL, *op. cit.*, p. 166 ; Notons que L. Raucent estime *a contrario*, que le droit de demander la conversion est transmissible à cause de mort (L. RAUCENT, *op. cit.*, p. 116, n° 120).

Section 4. Les titulaires de la conversion

Si le droit de demander la conversion n'existait autrefois qu'au profit du nu-propriétaire, la loi du 14 mai 1981 l'a étendu du conjoint survivant[304]. Précisons d'emblée que dans cette section nous partons de l'hypothèse qu'il y a plusieurs nus-propriétaires.

§ 1. Le conjoint survivant en concours avec des descendants du défunt

Lorsque la nue-propriété revient aux descendants du défunt, la conversion de l'usufruit peut être demandée tant par les nus-propriétaires que par le conjoint survivant[305].

Le conjoint survivant ne peut toutefois s'opposer à la conversion que dans un seul cas : lorsqu'elle porte sur les biens préférentiels c'est-à-dire l'immeuble servant au logement principal de la famille ainsi que les meubles meublants. Il s'agit d'un véritable droit de veto qui s'applique même en présence d'enfants issus d'une précédente relation[306].

Précisons cependant que cette protection ne joue que pour autant que les droits en usufruit du conjoint survivant s'étendent sur la totalité du bien préférentiel[307]. Ainsi, lorsqu'il ne bénéficie de l'usufruit que sur une partie dudit bien, ou lorsqu'un autre héritier a des droits en pleine propriété sur le bien, les règles relatives à la conversion et notamment le droit de véto ainsi que les pouvoirs du juge ne trouvent plus à s'appliquer[308].

Par ailleurs, il convient de noter que ce droit de veto est conservé même si le conjoint survivant n'occupe plus personnellement les lieux. Certains estiment pourtant que ce droit devrait se perdre lorsque le conjoint quitte volontairement les lieux étant donné que la finalité du droit d'usufruit à savoir, permettre au conjoint survivant de continuer de vivre dans le logement familial, n'est plus rencontrée[309]. Si nous comprenons l'argument, nous ne pouvons

---

[304] A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL, *op. cit.*, p. 164.
[305] C. civ., art. 745 *quater*, § 1 ; A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL, *op. cit.*, pp. 166-167.
[306] A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL, *op. cit.*, p. 168.
[307] Pour avoir des droits en usufruit, le logement familial doit appartenir en totalité au prémourant ou, à celui-ci et au conjoint survivant. (I. DE STEPHANI, *op. cit*., p. 29).
[308] A.-C. VAN GYSEL « L'usufruit du conjoint survivant et du cohabitation légal survivant : les inconvénients d'une solution idéale », in *La famille et son patrimoine en questions*, Limal, Anthemis, 2015, pp. 255-256.
[309] A.-C. VAN GYSEL propose autrement de réduire le droit d'usufruit du logement principal de la famille en un droit d'usage ou d'habitation. Le bémol de cette solution réside en ce qu'un tel droit n'est alors pas commercialisable. Or, lorsque le conjoint survivant devient âgé, il se pourrait qu'il doive entrer dans une maison de retraite et il serait alors équitable qu'il puisse mettre en location ce logement afin de payer ses frais de maison de repos à l'aide des loyers perçus. (A.-C. VAN GYSEL, *op. cit*., pp. 255-256) ; G. HOLLANDERS DE OUDERAEN, *op. cit*., p. 297.

toutefois pas nous rallier à cette position. En effet, nous considérons qu'il est équitable que le conjoint survivant conserve ce droit de veto même s'il est amené à déménager dans un autre lieu pour une quelconque raison. Pensons par exemple au conjoint survivant qui est âgé et dont l'état de santé nécessite qu'il termine ses vieux jours dans une maison de repos. Si sa pension ne lui permet pas, à elle seule, de subvenir aux coûts que cela engendre, la mise en location du logement familial sera sans doute une manière de faire face à ces dépenses.

Par ailleurs, la question se pose également de savoir si ce droit de veto doit être conservé en cas de remariage. A notre sens, la réponse doit être positive puisque même en cas de remariage, le conjoint survivant doit pouvoir conserver la jouissance des biens préférentiels. Certes, il y aura toujours des situations considérées comme « *injustes* » par exemple en cas de remariage avec une personne à peine plus âgée que les enfants issus d'une première union qui lui permettra de bénéficier d'un taux de conversion particulièrement favorable. Cependant, de telles situations ne constituent pas la majorité des hypothèses rencontrées dans la pratique notariale[310].

De plus, n'oublions pas qu'en voulant créer une différenciation entre le régime juridique applicable d'une part au conjoint survivant de premières noces et d'autre part celui de noces subséquentes, on se heurte toujours au risque de voir notre Cour constitutionnelle déclarer le texte discriminatoire. Si le législateur a choisi d'adopter un régime juridique harmonieux pour tous les conjoints, il convient de maintenir cette uniformité à tous les niveaux, en ce compris le droit de veto.

§ 2. Le conjoint survivant en concours avec d'autres nu-propriétaires que les descendants du défunt

Il convient de distinguer selon que la demande en conversion est issue du conjoint survivant ou des nus-propriétaires.

Les nus-propriétaires autres que les descendants peuvent également à tout moment, tant que dure l'usufruit, solliciter la conversion de celui-ci.

[310] Interview de Maître Matthieu Van Molle, notaire associé à Ittre, chargé de cours à l'université de Liège et maître de conférence à l'université libre de Bruxelles, lundi 2 mai 2016.

En ce qui concerne le conjoint survivant, ce dernier peut exiger la conversion de tous les biens sur lesquels portent son usufruit dans les cinq ans suivant l'ouverture de la succession[311]. Le tribunal n'a en principe aucun pouvoir d'appréciation sur le principe même de la conversion, à l'exception de l'hypothèse toute particulière où la conversion serait de nature à nuire gravement aux intérêts d'une entreprise ou d'une activité professionnelle.

Une fois que ce délai de cinq ans est écoulé, le conjoint survivant peut toujours demander la conversion, soit à l'amiable, soit en recourant à la justice[312]. Le tribunal dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation. Il n'acceptera la conversion que si elle est équitable relativement aux circonstances propres à la cause[313]. Par ailleurs, le pouvoir du juge s'étend aux modalités de la conversion.

§ 3. Le conjoint est en concours avec des descendants du de cujus *et des légataires non descendants*

Lorsque le conjoint doit faire face à des nus-propriétaires ayant des qualités différentes, est-il possible pour le légataire de solliciter la conversion de l'usufruit ? Le législateur n'a pas réglé la question. Quant à la doctrine, elle n'est pas unanime. Certains auteurs dissocient les § 1 et § 2 de l'article 745 *quater* du Code civil de sorte que dès qu'il existe des descendants nus-propriétaires, seuls ceux-ci peuvent requérir la conversion de l'usufruit. Le courant doctrinal inverse considère, quant à lui, que les deux catégories de nus-propriétaires peuvent postuler la demande en conversion. Les auteurs A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL y voient ainsi un argument de texte. Ils arguent que si le législateur entendait exclure la demande de conversion émanant des légataires, il aurait dû formuler autrement le §1 dudit article en postulant que « *lorsque la nue-propriété appartient partiellement ou totalement aux descendants, … la conversion… peut seulement être demandée par …* »[314]. En l'absence d'un tel libellé, il convient de considérer les nus-propriétaires descendants du *de cujus* et les nus-propriétaires légataires comme étant sur un pied d'égalité face au droit de demander la conversion.

---

[311] C. civ., art. 745*quater*, § 2, al. 1.
[312] A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL, *op. cit.*, p. 169.
[313] C. civ., art. 745*quater,* § 2, al. 4.
[314] A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL, *op. cit.*, p. 170.

§ 4. La demande de conversion dans la succession anomale

Lorsque le bien soumis à l'usufruit du conjoint survivant fait l'objet d'un droit de retour légal, seul le titulaire de ce droit peut demander la conversion. Toutefois, si l'usufruit porte sur un bien préférentiel, ce qui est le cas lorsqu'il est question de l'immeuble servant de domicile, alors la conversion ne pourra se faire qu'avec le consentement du conjoint survivant[315].

§ 5. Le de cujus *peut-il priver ses successibles du droit de demander la conversion ?*

En principe, le défunt peut priver partiellement ou totalement ses héritiers du droit de demander la conversion. Il existe cependant deux exceptions à cette règle. Premièrement, le défunt ne peut priver les descendants issus d'une précédente union du droit de demander la conversion[316]. Deuxièmement, il ne peut pas interdire le conjoint survivant de demander la conversion des biens préférentiels. Ceci s'explique par la raison d'être de l'usufruit du conjoint survivant qui consiste à garantir le maintien du cadre de vie qui était le sien avant la perte de son époux[317].

Ainsi, sous réserve de ces deux dérogations et tout en ayant égard à la part minimum des héritiers réservataires, le *de cujus* peut soumettre ce droit aux modalités qui figureront le plus souvent dans un testament. Il ne pourra toutefois pas priver le conjoint survivant des droits acquis en vertu du contrat de mariage[318].

§ 6. Les successibles peuvent-ils renoncer à ce droit ?

En l'absence de disposition légale réglant la question, on admet que les successibles sont libres de renoncer à leur droit de demander la conversion de l'usufruit. Sous peine d'enfreindre l'interdiction des pactes sur successions futures, cette renonciation n'est valable qu'à partir de l'ouverture de la succession. La renonciation peut être soit expresse, c'est-à-dire exprimée formellement oralement ou par écrit, soit tacite pour autant qu'elle établisse sans équivoque la volonté du successible de ne pas demander la conversion[319] .

---

[315] A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL, *op. cit.*, p. 171. Nous renvoyons le lecteur à cette contribution pour davantage d'explications sur les autres cas de figures qui peuvent se présenter (pp. 171 et s.).
[316] C. civ., art. 745*quinquies* §2.
[317] A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL, *op. cit.*, p. 174.
[318] *Ibid*., p. 175.
[319] L. RAUCENT, *Les droits successoraux du conjoint survivant ; premier commentaire de la loi du 14 lai 1981*, *op. cit.*, p. 133, n° 141.

Section 5. Les modalités de la conversion

L'article 745*quater* du Code civil dispose que la conversion peut s'exercer de trois manières ; soit en une somme d'argent (§ 1) ; soit en la propriété de certains biens successoraux (§ 2) ; soit en une rente indexée et garantie (§ 3)[320].

§ 1. Une somme d'argent

En pratique, il s'agit de la modalité la plus courante. Ce mode de conversion peut également se réaliser en dehors d'une vente. Tant l'usufruitier que le nu-propriétaire peut proposer de racheter le droit de l'autre à l'aide de ses propres deniers. Cependant, en aucun cas le magistrat ne pourra imposer le rachat[321]. Si cela n'est pas possible ou pas désiré, on procède alors à la vente d'un bien ou de l'ensemble des biens faisant partie de la succession pour ensuite répartir entre l'usufruitier et les nus-propriétaires, une partie de la somme qu'ils reçoivent en pleine propriété.

§ 2. La pleine propriété de certains biens successoraux

L'usufruit peut être converti en pleine propriété de certains biens successoraux en proportion de la valeur de l'usufruit. En d'autres termes, il s'agit pour l'usufruitier de céder son droit d'usufruit au nu-propriétaire pour recevoir en échange la pleine propriété de certains biens successoraux. L'usufruitier peut également demander au nu-propriétaire qu'il lui cède la pleine propriété d'un bien dont la valeur est supérieure à celle de l'usufruit avec paiement d'une soulte sans que le nu-propriétaire ne soit toutefois obligé d'accepter. Par contre, le conjoint survivant peut exiger du nu-propriétaire qu'il lui cède la pleine propriété de l'immeuble servant au logement principal à la famille ainsi que de ses meubles meublants. Dans ce cas, il sera tenu de verser un soulte si la valeur de « *rachat* » des biens préférentiels est supérieure à celle de l'usufruit[322].

§ 3. Une rente indexée et garantie

L'usufruit peut enfin être converti en une rente indexée et garantie. Précisons d'emblée qu'elle n'est pas nécessairement viagère et peut donc être affectée d'un terme. Cette modalité n'est pas des plus courantes en pratique en vertu de son caractère aléatoire. Par

---

[320] C. civ., art. 745*quater*.
[321] A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL, *op. cit*., pp. 175-176.
[322] C. civ., art. 745*quater,* § 2, al. 2 *;* A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL, *op. cit*., p. 176.

ailleurs, pour garantir son efficacité, il semble qu'elle doive être accordée que s'il existe un accord entre usufruitier et nu-propriétaire[323].

Section 6. Les conditions de la conversion

§ 1. Le délai

La loi n'impose aucun délai[324] dans lequel doit intervenir la conversion[325]. Elle peut donc avoir lieu aussi longtemps que dure l'usufruit pour autant que le titulaire n'y ait pas renoncé[326]. Par ailleurs, la conversion n'est pas non plus soumise au délai de prescription trentenaire[327].

§ 2. La contrepartie

La conversion implique une contrepartie considérée comme équitable. Elle est déterminée en fonction de la valeur de l'usufruit à convertir[328]. Nous nous intéresserons plus particulièrement à cette question dans la dernière section de notre chapitre.

Section 7. Les modes de conversion

§ 1. Amiable

Lorsque toutes les parties sont capables, majeures et d'accord, la conversion a lieu d'un commun accord[329]. Cependant, dès que l'une des parties est mineure ou incapable, l'approbation du juge de paix territorialement compétent est indispensable[330]. Il ne faut cependant pas perdre de vue que certaines formalités probatoires et publicitaires sont parfois requises. Il en va notamment ainsi lorsque l'usufruit successoral porte sur un immeuble. Dans ce cas, le recours au ministère d'un notaire sera incontournable[331].

---

[323] Pour plus de développements sur cette modalité, voy. A.-C. VAN GYSEL et E. DE WILDE D'ESTMAEL*, op. cit*., p. 177.
[324] Rappelons toutefois qu'il existe un délai de cinq ans endéans lequel l'usufruitier peut exiger la conversion de tous les biens de la succession lorsqu'il est en concours avec des nus-propriétaires autres que les descendants du défunt.
[325] Le seul délai dont il est fait mention dans la loi concerne le droit du conjoint survivant d'exiger dans les cinq ans la conversion. Nous renvoyons le lecteur à ce qui a été dit dans la quatrième section.
[326] L. RAUCENT, *Les droits successoraux du conjoint survivant ; premier commentaire de la loi du 14 lai 1981*, *op. cit.*, p. 118, n° 123.
[327] *Idem*.
[328] CH. DE FAYS et CH. VEN DEN DRIESSCHE, « Certains aspects de la conversion de l'usufruit successoral du conjoint survivant » in *Quelques questions de transmission patrimoniale relatives au couple et à la famille*, Bruxelles, Bruylant, 2008, p. 86.
[329] C. civ., art. 745 *sexies*, § 1er, al. 1er.
[330] C. jud., art. 1206, al. 1er.
[331] Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, art. 1er.

§ 2. Judiciaire

Dès que les parties ne parviennent pas à s'accorder sur le principe ou sur les modalités de la conversion, la partie la plus diligente saisira le tribunal de la famille par requête[332].

Le juge apprécie en opportunité la demande de conversion lorsque le conjoint survivant est en concours avec des descendants. Il doit alors prendre en compte les intérêts respectifs des parties en cause en se fondant sur des critères objectifs tels que les revenus des parties, leur capacité financière, le maintien du patrimoine, la possibilité de partage ou encore les perspectives d'avenir des parties[333]. La conversion ne peut donc en aucun cas entrainer l'attribution d'un avantage injustifié à une partie ou porter préjudice à une autre[334].

Les pouvoirs du juge sont en revanche plus restreints lorsque le conjoint survivant est en concours avec des héritiers autres que les descendants du défunt. Dans ce cas, il ne peut refuser la demande en conversion ou l'attribution des biens en pleine propriété que si elles sont de nature à nuire gravement aux intérêts d'une entreprise ou d'une activité professionnelle[335].

Dans la pratique, la majorité des conversions se réalisent à l'amiable. En effet, rares sont les personnes qui connaissent cette législation complexe. Dans la plupart des cas, elles font confiance à leur notaire qui conseillera souvent l'application des tables Ledoux, considérées comme étant les plus fidèles à la réalité. Ainsi, lorsque les parties sont en conflit, la source du différend est généralement d'origine personnelle et non patrimoniale[336].

Section 8. L'évaluation de l'usufruit

Pour convertir l'usufruit, il est évidemment impératif d'en déterminer la valeur. L'évaluation de l'usufruit nécessite donc que l'on s'intéresse aux tables de conversion. Ainsi, il convient de distinguer la situation antérieure à la loi du 22 mai 2014 (§ 1) de la situation postérieure (§ 2).

---

[332] C. civ., art. 745*sexies*, § 2 ; C. Jud., art. 572*bis*, 9°.
[333] Liège, 7 mars 2000, *Rev. not. b.,* 2001, p. 248 ; Civ. Nivelles, 21 mars 2002, *J.T.* 2002, liv. 6061, p. 520 ; Liège (10e ch.), 24 juin 2009, *J.L.M.B.,* 2013, p. 480 ; Civ. Liège (3e ch.), 20 février 2012, *Rev. trim. dr. fam.*, 4/2013, p. 1086.
[334] Bruxelles, 17 février 2009, *T. not.*, 2009, liv. 5, p. 311.
[335] Lorsqu'il fait droit à la demande de conversion en tout ou en partie, le tribunal fixe les modalités ainsi que le montant à payer pour la cession en pleine propriété des biens préférentiels (S. BOUFLETTE, P. LECOCQ, A. SALVE, *op. cit.*, p. 220).
[336] Interview de Maître Matthieu Van Molle, *op. cit.*

§ 1. La situation antérieure à la loi du 22 mai 2014

Avant 2014, l'estimation de l'usufruit du conjoint survivant n'a pas toujours été chose aisée. Si les parties s'accordaient généralement sur le principe même de procéder à la conversion, elles l'étaient moins sur le taux à y appliquer[337]. L'évaluation de l'usufruit était donc source de conflits entre les familles, surtout dans les familles recomposées, chacune des parties désirant acquérir le taux le plus avantageux au détriment de l'autre, quand bien même la conversion est censée être juridiquement neutre[338]. En l'absence d'accord, le différend devait être tranché par le juge qui faisait droit à la demande en conversion « *s'il l'estimait équitable*[339] ». Le pouvoir du juge était ainsi considérable.

En outre, l'usufruit était estimé au jour de la conversion en prenant en compte la valeur des biens, de leurs revenus, des dettes et charges qui les grèvent ainsi que la durée de vie probable de l'usufruitier[340] . Concernant la durée de vie de l'usufruitier, il convient de noter que lorsque le défunt avait des enfants d'un premier lit, il faut considérer fictivement le conjoint survivant comme ayant vingt ans de plus que l'ainé des enfants. Ceci permet de réduire la valeur de l'usufruit lorsque la dernière épouse est très jeune par rapport aux enfants du premier lit[341].

Sur base des critères de l'espérance de vie, de la rentabilisation des biens soumis à usufruit et du taux d'actualisation, une pratique notariale s'est alors dégagée au fil du temps, proposant des tables (civiles) de conversion d'usufruit[342]. Plusieurs auteurs ont ainsi proposé des tables régulièrement actualisées qui permettent encore aujourd'hui de « *valoriser forfaitairement l'usufruit d'un conjoint survivant en multipliant la valeur des biens soumis à conversion d'usufruit par un pourcentage variable déterminé en fonction de l'âge et du sexe de l'usufruitier*[343] ». Les tables les plus connues et les plus appliquées dans la pratique

---

[337] F. TAINMONT, « Quelques considérations relatives à la conversion de l'usufruit du conjoint survivant », note sous Liège, (10e ch.), 24 juin 2009, *Rev. trim. dr. fam*., 2/2011, p. 545.
[338] J.-F. TAYMANS et M. GREGROIRE, « L'estimation de l'usufruit successoral du conjoint survivant » in *Le statut patrimonial du conjoint survivant*, Centre de droit de la personne de la famille et de son patrimoine de l'université catholique de Louvain, Bruxelles, 2004, p. 108.
[339] G. HOLLANDERS DE OUDERAEN, *op. cit*., p. 298.
[340] C. civ., ancien art. 745*sexies*, § 3.
[341] G. HIERNAUX, *op. cit*., p. 23.
[342] Les tables fiscales prévues par le Code des droits de succession n'étaient pas utilisées en raison de leur caractère obsolète (elles datent de 1919), approximatif (pallier de 5 ans), mais aussi parce qu'elles ne distinguent pas les hommes des femmes, alors que la durée probable d'un homme n'est pas égale à celle d'une femme.
[343] G. HOLLANDERS DE OUDERAEN, *op. cit*., p. 299.

notariale sont celles du notaire Ledoux[344], à coté desquelles existent notamment les tables Levie et Schryvers[345]. Bien que la jurisprudence s'y référait, aucune de ces tables n'a été légalement obligatoire. Le législateur a cependant voulu légiférer dans la matière, proposant notamment des tables légales.

§ 2. La loi du 22 mai 2014

A. La nouveauté : les tables de conversion légales

Selon certains, l'intervention du législateur s'avérait nécessaire. C'est sur une proposition du sénateur Guy SWENNEN[346] que la loi du 22 mai 2014[347] a été adoptée. Elle a pour but d'uniformiser l'estimation de la conversion de l'usufruit pour aplanir les conflits successoraux[348] mettant ainsi fin à la « *guerre des tables*[349] ». Précisons d'emblée que cette loi ne modifie pas les hypothèses et la méthode de conversion. Son objectif est « *d'améliorer et de sécuriser le mécanisme de la conversion lorsqu'il s'agit de convertir l'usufruit en une somme d'argent*[350] » bien que selon I. DE STEPHANI, ces tables légales peuvent également s'appliquer pour convertir un usufruit en la pleine propriété d'un bien étant donné qu'elles permettent la valorisation de l'usufruit et de la nue-propriété. Par contre, elles ne seront d'aucun secours pour la conversion de l'usufruit en une rente indexée et garantie[351].

Tout d'abord, notons que l'intitulé de la loi[352] porte à confusion. En effet, bien que le législateur le laisse penser, les dispositions nouvelles ne s'appliquent pas uniquement à l'usufruit successoral. Elles s'étendent à tous les usufruits viagers et rien que les viagers, à l'exclusion des usufruits affectés d'un terme[353]. Les nouvelles dispositions sont supplétives[354]

---

[344] Considérées comme étant les plus objectives (Liège, (10e ch.), 24 juin 2009, *Rev. trim. dr. fam*., 2/2011, p. 538).
[345] Les tables Schryvers remettaient en cause l'équation UF + NP = pleine propriété.
[346] Doc. Parl., Sénat, sess. 2013-2014, 5-2338/1.
[347] Loi du 22 mai 2014 « insérant un article 624/1 dans le Code civil et modifiant l'article 745*sexies* du même code en vue de fixer les règles pour la valorisation de l'usufruit en cas de conversion de l'usufruit du conjoint survivant et du cohabitant légal survivant », *M.B*., 20 mars 2015, p. 17986.
[348] D. STERCKX, « La valorisation de l'usufruit viager », *Rev. not. b*., juin 2015, p. 357 ; M. VANDEN EYNDE, « Valorisation civile et fiscale de l'usufruit : différences et nouveautés », Bulletin juridique et social, sep. 2014, p. 13.
[349] J. SCHRYVERS, « La guerre des tables n'aura pas lieu », *Rev. not. b*., 1995, 406.
[350] I. DE STEPHANI, *op. cit*., p. 44.
[351] *Idem*.
[352] Loi du 22 mai 2014 « insérant un article 624/1 dans le Code civil et modifiant l'article 745 *sexies* du même code en vue de fixer les règles pour la valorisation de l'usufruit en cas de conversion de l'usufruit du conjoint survivant et du cohabitant légal survivant », M.B., 20 mars 2015, p. 17986.
[353] D. STERCKX, « La valorisation de l'usufruit viager », *Rev. not. b*., juin 2015, p. 358.
[354] M. PETIT, « Etat fédéral – Tables de conversion d'usufruit applicables à défaut d'accord des parties », *Info droits de succession*, Wolters Kluwer, 2015, p. 6.

puisqu'elles ne valent que « *sauf convention contraire* ». Les parties sont donc libres de valoriser l'usufruit sur d'autres bases, en recourant par exemple aux tables doctrinales[355]. Dans la pratique, plusieurs notaires continuent ainsi d'appliquer les tables Ledoux, considérées comme étant « *les plus justes*[356] ». Cependant, dès qu'il y a un désaccord sur la valeur de l'usufruit, le recours aux tables légales devient obligatoire. Comme certains auteurs, nous dirons donc des tables légales qu'elles ont une valeur « *quasi-impérative* » en ce sens que dès qu'une partie les invoque, elles trouveront à s'appliquer[357].

Deux tables de conversion ont donc été élaborées par le ministre de la Justice, puis actualisées et publiées au *Moniteur belge* chaque année ; une pour les femmes, une autre pour les hommes[358]. Ainsi, trois facteurs sont à prendre en considération pour déterminer le pourcentage représentant la valeur de l'usufruit : le taux d'intérêt moyen sur les deux dernières années[359], les tables de mortalité prospectives[360] et l'âge de l'usufruitier[361]. Cependant, ces tables ne concernent que la conversion d'un usufruit actuel constitué sur une seule tête. La loi n'a donc pas réglé le sort de la conversion d'un usufruit éventuel ou constitué sur plusieurs têtes.

Le juge pourra toutefois déroger à l'application des règles légales dans deux hypothèses seulement. Premièrement, dès que les parties sont d'accord, elles peuvent s'écarter des tables légales qui ne sont donc obligatoires qu'en cas de désaccord[362]. Deuxièmement, « *le juge pourra refuser la conversion ou l'accorder mais en fixant d'autres conditions lorsqu'en raison de son état de santé, la durée de vie probable de l'usufruitier est manifestement inférieure à celle des tables statistiques*[363] ». Ces termes sont flous et le juge ne bénéficie sûrement pas des compétences requises pour utilement apprécier cette condition. Pourra-t-il recourir à un expert afin de déterminer l'espérance de vie de l'usufruitier ? Cet

---

[355] M. VANDEN EYNDE, « Valorisation civile et fiscale de l'usufruit : différences et nouveautés », *Bulletin juridique et social*, sep. 2014, p. 13.
[356] Interview de Maître Matthieu Van Molle, *op. cit.*
[357] D. STERCKX, « La valorisation de l'usufruit viager », *J.T.*, 2014, p. 561.
[358] M. VANDEN EYNDE, *op. cit.*, p. 13.
[359] Le professeur JAUMAIN avait proposé de prendre en considération le taux d'intérêt sur les 5 dernières années en raison des variations sensibles des taux d'intérêt bien que cela n'a finalement pas été retenu (CHR. JAUMAIN, « Pauvre usufruitière de 80 ans ! », http://www.christian-jaumain.be/usufruit/index.php, 10 avril 2015).
[360] Publiées par le Bureau fédéral du plan ; C. civ., art. 745*sexies* §3.
[361] Selon le libellé du texte légal, il semble que l'âge révolu doive être pris en compte bien que D. STERCKX se demande si le juge ne pourrait pas faire une « *approximation entre les chiffres ronds pour mieux respecter l'âge précis* » (D. STERCKX, « La valorisation de l'usufruit viager », *Rev.not. b.*, juin 2015, p. 361).
[362] A.-C. VAN GYSEL, *op. cit.*, p. 270.
[363] C. civ., art. 745 *sexies*, § 3.

expert aura-t-il accès au dossier médical ? L'expertise médicale deviendra-t-elle automatique en procédant à un check-up complet, ou uniquement à la demande d'un nu-propriétaire ? C'est peut-être à cette occasion que l'usufruitier apprendra qu'il est malheureusement atteint d'une maladie[364]. Et qu'en est-il des droits du patient, du secret professionnel, du droit au respect de la vie privée[365] ?

Ce qui semble certain, c'est que le terme « *manifestement* » vise l'hypothèse où l'usufruitier est atteint d'un mal incurable et est condamné à brève échéance. Tel est ainsi le cas de la personne atteinte d'un cancer, même si la guérison est encore possible. Quelques auteurs vont même encore plus loin et estiment que ces termes visent également des situations où l'usufruitier est atteint d'une « *maladie chronique réduisant son espérance de vie à long terme*[366] ». Si le législateur a considéré utile de tenir compte des personnes dont l'état de santé est affaibli par la maladie, qu'en est-il de celles qui, de par leurs affinités portent atteinte à leur santé, tel que le fumeur de la personne qui boit plusieurs verres d'alcool par semaine ou encore par le fait des personnes qui mettent régulièrement leur vie en danger comme les férus de sports extrêmes ? Si l'on veut suivre la même logique, pourquoi ne pas prendre en compte la personne qui mène une vie extrêmement saine et qui par conséquent rallonge son espérance de vie ?

A.-C. VAN GYSEL estime, à raison, le système trop rigide en raison du caractère limitatif des deux possibilités permettant d'écarter la méthode légale de conversion[367]. Selon cet auteur, la possibilité d'un « *opting out* » devrait être offerte au juge moyennant une motivation spéciale[368].

B. La valorisation au jour de la requête

Contrairement à la situation antérieure à 2014 où la valeur de l'usufruit était déterminée au jour de la conversion, le législateur a dorénavant prévu que la détermination de cette valeur s'effectuera dès l'introduction de la requête. Cette modification fait bondir la plupart des praticiens principalement pour deux raisons. D'abord parce que ces derniers considèrent que la conversion de l'usufruit intervient généralement « *dans un contexte d'une*

---

[364] I. DE STEPHANI, *op. cit.*, pp. 50-51.
[365] A.-C. VAN GYSEL, *op. cit.*, p. 270.
[366] G. HOLLANDERS DE OUDERAEN, *op. cit.*, p. 304.
[367] A.-C. VAN GYSEL, *op. cit.*, pp. 270 et s.
[368] *Idem*.

liquidation contentieuse et est tranchée en même temps que d'autres questions litigieuses[369] ». Ensuite, parce que désormais le conjoint survivant se verra attribuer un usufruit important au détriment des nus-propriétaires. D'autres au contraire y voient le moyen de corriger les effets néfastes subis par le conjoint survivant, en empêchant les nus-propriétaires de faire durer la procédure en espérant le décès de l'usufruitier au cours de celle-ci[370]. Pour notre part, nous doutons que cette modification législative soit efficace. Nous pensons simplement que la tendance s'inversera et que cette fâcheuse aptitude à faire durer autant que possible la procédure émanera cette fois de l'usufruitier.

Or, si nous poursuivant la logique de la loi nouvelle selon laquelle les biens devront être évalués au jour de la requête[371], il va de soi que les biens peuvent changer de valeur entre le moment de la demande de conversion et le jour de la conversion effective. Le problème ne se pose pas si la conversion intervient dans un délai relativement court, et que les parties disposent des liquidités suffisantes, ce qui est toutefois rare en pratique. Généralement, il faudra expertiser les biens contradictoirement, les mettre en vente ou procéder à l'attribution des biens, ce qui prend un certain temps. Pour pallier à ces diverses difficultés, I. DE STEPHANI considère que la « *loi aurait dû prévoir que la valorisation du taux de la conversion se faisait d'après l'âge du conjoint survivant au jour de la demande, en fonction de la valeur des biens au jour le plus proche de la conversion, le droit à l'usufruit capitalisé étant acquis au jour de la demande*[372] ».

C. La question de l'effet rétroactif

Par ailleurs, le § 4 de l'article 745*sexies* du Code civil qui précisait que la conversion opérait sans effet rétroactif a été abrogé. Est-ce une inadvertance du législateur ? Ou au contraire, un moyen de conférer la rétroactivité ? A vrai dire, la doctrine n'est pas encore unanime. Si une majorité d'entre elle estime que dorénavant la conversion intervient avec effet rétroactif, d'autres considèrent qu'elle n'a pas un tel effet, justifiant leur point de vue par le fait que l'usufruitier conserve son droit[373]. Nous sommes d'avis que si « *l'arrêté des*

[369] D. STERCKX, « La valorisation de l'usufruit viager », *J.T.*, 2014, p. 563.
[370] I. DE STEPHANI, *op. cit*., p. 45.
[371] *Ibid*., p. 48.
[372] *Ibid*., p. 49.
[373] B. CARTUYVELS, « De nouvelles règles légales pour la valorisation de l'usufruit en droit civil », *Notamus*, 2014, p. 45.

comptes[374] » a lieu à l'introduction de la requête quand bien même le paiement effectif se réalise plus tard, le caractère rétroactif existe bel et bien[375].

D. L'espérance de vie du conjoint survivant

Dorénavant, il est tenu compte de l'espérance de vie du conjoint survivant au moment de l'introduction de sa demande en conversion, et ce, même si la procédure s'éternise des années. Logiquement, l'apparition d'une grave maladie après l'introduction de la requête serait donc sans incidence[376]. Par contre, le décès de l'usufruitier en cours de procédure rendrait la demande en conversion sans objet sauf si, la décision déjà rendue a acquis force de chose jugée[377].

Titre 4. Remarques générales sur l'usufruit du conjoint survivant dans la société actuelle

Avant de conclure ce mémoire, nous avons souhaité émettre quelques critiques sur le régime actuel du l'usufruit du conjoint survivant. En effet, si d'aucuns estiment que l'uniformité du régime n'est plus adéquate au regard de la diversité des modèles familiaux que nous connaissons actuellement, il semblerait que dans la pratique notariale, le régime tel que proposé par le législateur n'est pas si déficient qu'on ne pourrait le laisser penser. Certes, toutes les situations d'usufruit ne sont pas sans poser de problèmes. Le législateur a cependant dû faire un choix : transmettre les biens au sein de la famille tout en accordant des droits au conjoint survivant qui ne cesse de prendre une place considérable au sein de la famille. Bien sûr, nous pourrions réviser ce régime de fond en comble en accordant par exemple des droits en pleine propriété sur une quotité de la succession à l'instar de certains pays voisins, en privant le conjoint de secondes noces de recueillir tout droit patrimonial issu d'une précédente union ou alors en faisant varier les droits du conjoint survivant en fonction de la durée de son mariage ou de ses besoins[378]. Il reste qu'en accordant des droits en pleine propriété, d'autres problèmes surgiront inévitablement[379].

---

[374] Il convient d'entendre par là, la valorisation de l'usufruit (I. DE STEPHANI, *op. cit*., p. 45).
[375] E. ADRIAENS et A.VERBEKE, « De nieuwe wettelijke waarderingsmethode voor de gerechtelijke omzetting van vruchtgebruik in een som geld », *R.W.,* 2014-2015, n°33.
[376] M. PUELINCKX-COENE, « De wet van 22 mei 2014 bracht helaas geen rust inzake de waardering van het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot of wettelijke samenwonende », *T. Not*., 2015/5, p. 305.
[377] G. HOLLANDERS DE OUDERAEN, *op. cit*., p. 302.
[378] J.-L. RENCHON, *op. cit*., p. 30.
[379] Pensons aux conflits qui pourront surgir suite à une indivision…

De plus, le fait d'avoir érigé le conjoint survivant en tant qu'héritier réservataire est critiqué par certains qui estiment que le conjoint survivant peut parfaitement être protégé par d'autres mécanismes juridiques en ayant notamment égard aux avantages matrimoniaux. Cependant, nous estimons juste d'avoir érigé le conjoint survivant en tant qu'héritier réservataire. Après avoir financé les études de leurs enfants et de les avoir éventuellement aidés lors de l'acquisition de leur premier logement, il est légitime que les époux pensent ensuite à eux et à leurs vieux jours. D'ailleurs, si la réserve peut poser problème à certaines personnes, rien ne les empêche de vivre en dehors les diens du mariage, que ce soit en cohabitation légale ou en cohabitation de fait.

Notons d'ailleurs que d'une manière générale, les couples ont tendance à consulter leur notaire pour deux raisons. La première est liée à des considérations fiscales, les parties désirant minimiser leurs droits de successions suivant les avis donnés par leur conseiller. La seconde est la volonté de s'assurer que le survivant sera suffisamment protégé en cas de décès de l'un d'eux. Même en cas de remariage, les conjoints désirent se protéger l'un l'autre. Certains vont même jusqu'à se protéger contre leurs enfants. Nous sommes donc dans une tendance visant à amplifier sans cesse les droits successoraux du conjoint survivant. Peut-être sera-t-il un jour mis sur un pied d'égalité avec les parents par le sang.

Qui plus est, contrairement à ce qu'on aurait tendance à penser, il ne semble pas que la conversion soit devenue « *la règle* ». Certes, les personnes qui désirent avoir des droits en pleine propriété peuvent toujours s'accorder en ce sens, notamment en procédant à une conversion. Il reste que l'usufruit est une sorte de compromis permettant au conjoint survivant de continuer à bénéficier du même train de vie. De plus, les nus-propriétaires qui sont souvent les enfants du couple laissent évidemment le survivant jouir des biens dépendant de la succession sans que cela ne pose le moindre souci.

Si des réflexions d'injustices émergent souvent lorsqu'il est question de patrimoines importants, il convient de noter que d'une part, ces grosses fortunes sont loin de représenter la majorité de la population et d'autre part, ces personnes ont, de manière quasi systématique, planifié leur succession. Elles ont donc anticipé les difficultés éventuelles qui pourraient surgir.

Par ailleurs, si l'usufruit du conjoint survivant implique des débats doctrinaux et des réflexions juridiques compliquées, il n'empêche que, dans la pratique, le démembrement de propriété est rarement problématique et quand il l'est, il l'est davantage dans les familles recomposées, bien que pas exclusivement. En cas de différend, le notaire privilégiera la négociation pour tenter d'arriver à un accord amiable entre les parties qui préféreront des situations simples et rapides. Vu l'arriéré judiciaire, elles ont donc tout intérêt à procéder de la sorte.

Enfin, si une future réforme du système voit le jour, comme le souhaitent certains, d'autres failles surgiront presqu'inévitablement. Vouloir légiférer de manière exhaustive paraît illusoire.

Conclusion

A travers ces quelques lignes, nous pouvons constater à quel point la matière relative à l'usufruit du conjoint survivant est complexe et dont le citoyen *lambda* ignore certainement une grande partie.

Comme beaucoup d'autres, on ne peut que se réjouir des droits acquis par le conjoint survivant au fil du temps. En effet, si en 1804 il était perçu comme un étranger au regard de la succession du prémourant, il nous semble tout à fait légitime qu'il bénéficie actuellement d'un droit en usufruit sur l'entièreté de la succession du *de cujus*. Par ailleurs, l'octroi d'une réserve à son égard semble renforcer le constat de l'importance croissante qu'a acquis le conjoint survivant au sein de la famille. Certes, le prémourant a la possibilité de limiter les droits de son conjoint dans sa succession pour diverses raisons, notamment lorsqu'il s'agit d'un second mariage et qu'un des époux a des enfants issus d'une relation antérieure, ce qui permet d'anticiper certains conflits éventuels qui émergeraient au sein des familles recomposées. A l'inverse, le prémourant soucieux de l'avenir de son conjoint peut décider d'accorder plus de droits à ce dernier.

Nous avons par ailleurs eu l'occasion de parcourir l'ensemble des obligations incombant aux différentes parties en présence. Ainsi, tant le nu-propriétaire que l'usufruitier ont des obligations avant l'entrée en jouissance des biens, pendant l'exercice de l'usufruit et également à la fin de celui-ci. S'il ressort de la pratique notariale que l'exercice de l'usufruit ne pose pas tellement de difficultés, il n'empêche que des conflits surviennent notamment au sujet des réparations. S'il est unanimement admis que le nu-propriétaire peut agir contre l'usufruitier défaillant pour le contraindre à effectuer les réparations d'entretien ou exiger de lui le remboursement du coût de telles réparations en cas de passivité de l'usufruitier, un tel droit d'action, n'a malheureusement pas encore été formellement consacré par la Cour de cassation. Le droit d'action des tiers envers le nu-propriétaire récalcitrant face aux grosses réparations qui lui incombent n'est quant à lui plus contesté.

De plus, nous avons vu que l'usufruitier est titulaire de droits relativement étendus sur l'objet de son usufruit. Il peut ainsi accomplir les travaux qu'il désire pour autant qu'il respecte la nature et la destination du bien. La question relative à l'indemnisation de tels

ouvrages ne fait pas encore totalement l'unanimité. Les droits du nu-propriétaire se résument à l'inverse à peu de chose puisqu'il ne peut nuire aux droits du conjoint survivant.

Qui plus est, si l'uniformité du régime actuel est vivement contestée en doctrine, nous redoutons que la Cour Constitutionnelle invalide les différenciations des règles qui seraient faites entre les couples d'un premier mariage et ceux de mariages subséquents. En effet, nous pensons que l'uniformité du régime juridique reflète la volonté du législateur d'avoir mis sur un pied d'égalité les couples issus de premières noces et ceux de noces subséquentes.

Enfin, si les modes d'extinction de l'usufruit de droit commun sont évidemment applicables à l'usufruit du conjoint survivant, cet usufruit particulier peut également connaître une fin qui lui est propre : la conversion. Cette dernière a reçu un regain d'intérêt à la suite de la loi du 22 mai 2014 qui n'est pas sans laisser de critiques. En effet, le législateur a voulu adopter des tables légales rendues obligatoires en cas de désaccord entre l'usufruitier et les nus-propriétaires. Si nous pouvons nous réjouir qu'une issue a été créée dans de telles situations conflictuelles, n'aurait-il pas été préférable de rendre obligatoire les tables considérées les plus justes et les plus appliquées dans la pratique notariale, à savoir les tables Ledoux ? Par ailleurs, en plus d'avoir prévu des taux de conversion particulièrement défavorables à l'usufruitier, cette loi a oublié, voire ignoré, le sort de certaines hypothèses pourtant essentielles comme l'usufruit constitué sur plusieurs têtes. Une loi réparatrice est à espérer notamment pour légiférer les domaines que la loi de 2014 a délaissés.

Bibliographie

Législation

Code civil, art. 526, 555, 578, 580, 581, 599, 605, 617, 745*bis* et s.

C. jud., art. 572*bis*, 9°, 1184, 1206, al. 1er, art. 1287, al. 3, 1560, 2°.

Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, *M.B*., 22 décembre 1851, p. 3555, art. 45, al. 1er, 2°.

Loi du 22 mai 2014 « insérant un article 624/1 dans le Code civil et modifiant l'article 745*sexies* du même code en vue de fixer les règles pour la valorisation de l'usufruit en cas de conversion de l'usufruit du conjoint survivant et du cohabitant légal survivant », *M.B*., 20 mars 2015, p. 17986.

Doc. Parl., Sénat, sess. 2013-2014, 5-2338/1.

Jurisprudence

Cass., 27 janvier 1887, *Pas*., 1887, I, p. 56.

Cass., 3 février 1927, *Pas*., 1927, p. 143

Cass., 23 décembre 1943, *Pas*., 1944, I, p. 123.

Cass., 9 mars 1961, *Pas*., 1961, I, p. 745.

Cass. (ch. réunies), 16 janvier 1964, *Pas*., 1964, I, p. 520.

Cass., 22 janvier 1970, *R.C.J.B*., 1971, pp. 463-470.

Cass., 29 mai 1980, *Pas*., I, p. 1199.

Cass., 4 novembre 2010, *J.T*., 2012, pp. 198-201.

C.A., 28 mars 2007, n° 52/007

Bruxelles, 15 novembre 1994, *R.G.D.C.,* 1996, pp. 450-453.

Bruxelles, 17 février 2009, *T. not.*, 2009, liv. 5, pp. 311-319.

Gand, 27 juin 2002, *R.G.D.C*., 2004, liv. 1, pp. 28-31.

Gand, 29 mars 2007, *T. Not*., 2009, liv. 1, pp. 28-31

Liège (10e ch.), 24 juin 2009, *J.L.M.B*., 2013, pp. 480-484 / Liège, (10e ch.), 24 juin 2009, *Rev. trim. dr. fam*., 2/2011, p. 538-543.

Liège (1re ch.), 9 décembre 2003, *R.G.D.C*., 2006, pp. 135-137.

Liège (3e ch.), 9 mars 2009, *Rev. not. b*., 2010, p. 581

Liège, 12 décembre 2000, *R.G.D.C*., 2004, pp. 26-27.

Liège, 25 novembre 1997*, R.G.D.C*., 1990, p. 150.

Liège, 7 mars 2000, *Rev. not. b.,* 2001, pp. 248-251.

Mons 26 mars 1993, *J.L.M.B*., 1994, p. 1196

Mons, 1er mars 2004, *J.L.M.B*. 2006, pp. 692-694.

Mons, 30 mars 2010, *J.L.M.B*., 2011, pp. 1159-1162.

Nivelles, 5 novembre 1990, *J.LM.B*., 1993, p. 1435.

Civ. Bruxelles, 23 octobre 2009, *Rev. Not. b*., 2010, p. 575.

Civ. Bruxelles, 9 août 2007, *R.G.D.C*., 2009, p. 125.

Civ. Liège (3e ch.), 17 mars 2014, *Rev. trim. dr. fam*., avril 2014, pp. 940-944.

Civ. Liège (3e ch.), 20 février 2012, *Rev. trim. dr. fam*., 4/2013, p. 1086.

Civ. Liège, 7 mai 1990, *J.L.M.B*., 1990, pp. 1210-1213.

Civ. Nivelles, 21 mars 2002, *J.T*. 2002, liv. 6061, p. 520 .

Civ. Nivelles, 5 novembre 1990, *Pas*., 1991, t. III, p. 46 / Civ. Nivelles (8e ch.), 5 novembre 1990, *J.L.M.B*., 1993, p. 1435.

Civ. Tournai, 12 octobre 1988, *J.L.M.B*., 1990, p. 635.

J.P. Anderlecht, (2e canton), 28 juillet 1992, *J.J.P*., 1994, pp. 133-138.

J.P. Bruxelles (1er canton), 24 mars 1983*, J.J.P*., 1983, pp. 289-292.

J.P. Ixelles, 8 septembre 1999, *J.J.P*., 2000, pp. 400-404.

J.P. Saint-Nicolas, 28 février 1994, *R.W*., 1994-95, pp. 994-995

Doctrine

ADRIAENS E. et VERBEKE A., « De nieuwe wettelijke waarderingsmethode voor de gerechtelijke omzetting van vruchtgebruik in een som geld », *R.W.,* 2014-2015, pp. 1483-1497.

BEGUIN E., « La construction usufruit (les ventes usufruit/nue-propriété) : quelques questions, tentatives de réponse », *Rev. gen. Enr. not.*, pp. 125-140.

BERNARD N., *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013.

BOUFFLETTE S., LECOCQ P., SALVE A., *Usufruit, usage habitation. Aspects civils*, coll. R.P.D.B., Bruxelles, Bruylant, 2014.

BOURSEAU R., *Les droits successoraux du conjoint survivant*, Bruxelles, Larcier, 1982.

BRICOULT CH., « Augmenter ou réduire les droits du conjoint survivant. Les clauses testamentaires », in *Quelques questions de transmission patrimoniales relatives au couple et à la famille*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 57-82.

CARTUYVELS B., « De nouvelles règles légales pour la valorisation de l'usufruit en droit civil », *Notamus*, 2014, pp. 39-45.

CLAEYS D., *Usufruit et nue-propriété : principes et actualités*, Waterloo, Kluwer, 2007.

COENE M., « Commentaar bij art. 745ter B.W. » in *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer , Burgerlijk wetboek (Boek III), Titel I. Erfenissen*, Hfdst. III, Afd. 4, pp. 1-21.

CORNU G., *Vocabulaire juridique*, 8e ed., coll. Quadrige, Paris, Puf, 2007.

CULOT A., « Conversion de l'usufruit du conjoint survivant », *Rép. not.*, t. III, livre X, 2001, pp. 80-88.

DE BRABANDERE A., « Usufruit, usage, habitation », *Rép. not.*, tome II, livre XI, 1977.

DE BRABANDERE A., *Répertoire notarial*, t. II, L. 11, « Les biens », Bruxelles, Larcier, 1977, p. 90, n° 182.

DE FAYS CH. et VEN DEN DRIESSCHE CH., « Certains aspects de la conversion de l'usufruit successoral du conjoint survivant » in *Quelques questions de transmission patrimoniale relatives au couple et à la famille*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 83-94.

DE PAGE H. et DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, Bruxelles, Bruylant, t. VI, 1953.

DE PAGE H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, Bruxelles, Bruylant, t. VI, 1953.

DE PAGE P., « La rédaction des certains actes intéressant le patrimoine familial », in *Le service notarial : réflexions critiques et perspectives*, Bruxelles, Bruylant, 2000, pp. 105-123.

DE STEPHANI I., « Le conjoint survivant. Question choisies » in *La liquidation d'une succession : la réponse à toutes vos questions*, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 21-71.

DE WILDE D'ESTMAEL E., « La fiscalité des différents modes de vie commune dans la perspective du décès d'un des partenaires. Incohérences entre le droit civil et fiscal » In *Conjugalité et décès*, Limal, Anthemis, 2011, pp. 97-144.

DEFRAITEUR V., « L'usufruit, l'usage et l'habitation », *Guide de droit immobilier*, sep. 2013, pp. 15-46.

DELAHAYE B., « Comment prévenir les conflits entre les beaux-enfants et le conjoint survivant », in *La liquidation d'une succession : la réponse à toutes vos questions*, Bruxelles, larcier, 2016, pp. 73-80.

DELNOY P., « Les droits successoraux du conjoint », *J.T.*, 1982, pp. 385-405.

DELNOY P., « Les successions » in *Chroniques notariales,* Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 139-188.

DELNOY P., *Chronique de jurisprudence. Les successions légales* (1988-1997), Les dossiers du JT, 18, Bruxelles, Larcier, 1999, pp. 49-50.

DELNOY P., *Libéralités et successions. Précis de droit civil*, Bruxelles, Larcier, 2013.

DELNOY P., MOREAU P., « Chapitre VI. L'organisation de la dévolution » in in *Les libéralités et les successions*, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 331-378.

DELNOY P., MOREAU P., « Section 2 – Deuxième idée. La succession légale supplétive » in *Les libéralités et les successions*, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 238-272.

DELNOY P., MOREAU P., « Section 3 – Troisième idée. La succession légale impérative », in *Les libéralités et les successions*, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 273-300.

DEMBLON J., « La conversion et le rachat », in *Les drotis successoraux du conjoint survivant : Approche de la loi du 14 mai 1981*, Bruxelles, Bruylant, 1981, pp. 55-102.

DESMARE M., « Des grosses réparations et des réparations d'entretien en matière d'usufruit », note sous Mons, 1er mars 2004, *J.L.M.B.*, 2006, pp. 694-704.

FISCHER Q., « La conversion de l'usufruit du conjoint survivant » in *Conjugalité et décès*, Limal, Anthemis, 2011, pp. 253-278.

GOSSELIN A. et HERVE L., « Le sort des constructions et aménagements immobiliers réalisés par l'occupant », *Rev. not. b.*, 2004, pp. 550-633.

GROSJEANS E., « La conversion et l'évaluation de l'usufruit du conjoint survivantet du cohabitant légal survivant », in *Les après-midi d'étude du CEFAP*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 43-94.

HANSENNE J., « La nature et le régime des grosses réparations en matière d'usufruit », note sous Cass., 22 janvier 1970, *R.C.J.B.*, 1971, pp. 470-496.

HANSENNE J., *Les biens. Précis*, t.II, Ed. coll. Scientifique de la faculté de droit de Liège, 1996.

HIERNAUX G., « Le conjoint survivant et les enfants d'un autre lit : prévention des conflits » in *Conjugalité et décès*, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2011, pp. 11-34.

HOLLANDERS DE OUDERAEN G., « La loi du 22 mai 2014 sur la conversion de l'usufruit : Heurs et malheurs du conjoint survivant », *Revue de planification patrimoniale belge et internationale*, 2015/3, pp. 295-308.

JAUMAIN CHR., « Pauvre usufruitière de 80 ans ! », http://www.christian-jaumain.be/usufruit/index.php, 10 avril 2015.

JAUNIAUX O., VERHEYDEN-JEANMART N., « L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant » in *Le statut patrimonial du conjoint survivant*, Centre de droit de la personne de la famille et de son patrimoine de l'université catholique de Louvain, Bruxelles, 2004, pp. 34-81.

KOEKELENBERG J., SAGAERT V., VAN SINAY T., JANSEN R., « Zakenrecht (2000-2008). Overzicht van rechtspraak », *T.P.R.*, 2009, pp. 1113-1727.

KOEKELENBERG J., VAN SINAY TH., VUYE H., « Overzicht van rechtspraak zakenrecht (1989-1994», *T.P.R.*, 1995, pp. 510 – 799.

LAURENT F., *Principes de droit civil*, t. VI, 3e ed., Bruxelles, Bruylant, 1878.

LECOCQ P. « note », note sous J.P. Ixelles, 8 septembre 1999, *J.J.P.*, 2000, pp. 404-406.

LECOCQ P., "Droit des biens et sociétés : de certaines influences", *Rev. dr. Ulg.*, 2006, pp. 195-207.

MOURLON F., *Répétitions écrites sur le Code civil*, 9ème éd., t. Ier.

NUDELHOLC S., KARADSHEH D., « Réflexions sur une nouvelle définition de l'usufruit et ses rapports avec le droit des successions et des libéralités », *Rev. dr. ULB*, 2003/1, pp. 397-431.

NUYTS F. ET STEVENNE S., « L'article 1388, alinéa 2 du Code civil », in *Quelques questions de transmission patrimoniales relatives au couple et à la famille*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 95-106.

PETIT M., « Etat fédéral – Tables de conversion d'usufruit applicables à défaut d'accord des parties », *Info droits de succession*, Wolters Kluwer, 2015, pp. 6-7.

PUELINCKX-COENE M., « De wet van 22 mei 2014 bracht helaas geen rust inzake de waardering van het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot of wettelijke samenwonende », *T. Not.*, 2015/5, pp. 290-334.

PUELINCKX-COENE M., *Erfrecht*, Bruxelles, Story-Scientia, 1988.

RAUCENT L., « La succession *ab intestat* », in *Les drotis successoraux du conjoint survivant : Approche de la loi du 14 mai 1981*, Bruxelles, Bruylant, 1981, pp. 26-51.

RAUCENT L., *Les droits successoraux du conjoint survivant ; premier commentaire de la loi du 14 mai 1981*, ed. juridiques Swinnen H., Bruxelles, 1981.

RAUCENT L., *Les successions*, t. 1, Louvain-la-Neuve, Academia Bruylant, 1988.

RENCHON J.-L., « La planification des droits successoraux du conjoint survivant ou du cohabitant légal survivants » in P*lanification successorale, aspects civils et fiscaux : actes de la journée d'étude du 20 avril 2007*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 41-60.

RENCHON J.-L., « La statut successoral du conjoint survivant : état du droit et réflexions critiques » in *Le statut patrimonial du conjoint survivant*, Centre de droit de la personne de la famille et de son patrimoine de l'université catholique de Louvain, Bruxelles, 2004, pp. 7- 31.

SALVE A., « Chapitre 1. Nouveautés en matière d'usufruit », *in Chroniques notariales - vol. 60*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 16-64.

SCHRYVERS J., « La conversion de l'usufruit du conjoint survivant », *J.T.*, 2006, pp. 37-42.

SCHRYVERS J., « La guerre des tables n'aura pas lieu », *Rev. not. b.*, 1995, 406.

STERCKX D., « La valorisation de l'usufruit viager », *J.T.*, 2014/29, pp. 561-563.

STERCKX D., « La valorisation de l'usufruit viager », *Rev. not. b.*, juin 2015, pp. 354-367.

TAINMONT F., « Droits successoraux et extra-patrimoniaux du conjoint et du cohabitant » in *Différenciation ou convergence des statuts juridiques du couple marié et du couple non marié*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 245-308.

TAINMONT F., « La loi du 22 avril 2003 relative aux droits successoraux du conjoint survivant », *Rev. trim. dr. fam.*, 2003/4, pp. 735-750.

TAINMONT F., « La protection du conjoint survivant, entre réserve et recours alimentaire, bilan et perspectives » In *Le statut patrimonial du conjoint survivant*, Centre de droit de la personne de la famille et de son patrimoine de l'université catholique de Louvain, Bruxelles, 2004, pp. 251-307.

TAINMONT F., « Quelques considérations relatives à la conversion de l'usufruit du conjoint survivant », note sous Liège, (10e ch.), 24 juin 2009, *Rev. trim. dr. fam.*, 2/2011, pp. 544-547.

TAYMANS J.-F. et GREGROIRE M., « L'estimation de l'usufruit successoral du conjoint survivant » in *Le statut patrimonial du conjoint survivant*, Centre de droit de la personne de la famille et de son patrimoine de l'université catholique de Louvain, Bruxelles, 2004, pp. 84-157.

VAN GYSEL A.-C. et DE WILDE D'ESTMAEL E., « La conversion judiciaire de l'usufruit du conjoint survivant » in *Le statut patrimonial du conjoint survivant*, Centre de droit de la personne de la famille et de son patrimoine de l'université catholique de Louvain, Bruxelles, 2004, pp. 160-187.

VAN GYSEL A.-C., « L'usufruit du conjoint survivant et du cohabitation légal survivant : les inconvénients d'une solution idéale », in *La famille et son patrimoine en questions*, Limal, Anthemis, 2015, pp. 245 -279.

VANBRABANT B., « La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose : causes et effets », note sous Liège 4 octobre 2000, Liège 12 décembre 2000 et Gand 27 juin 2002, *R.G.D.C.*, 2004, pp. 31-42.

VANDEN EYNDE M., « Valorisation civile et fiscale de l'usufruit : différences et nouveautés », *Bulletin juridique et social*, sep. 2014, p. 13.

VERBEKE A. « Vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot » in *De vereffening van de nalatenschap*, Antwerpen, Intersentia, 2007, pp. 37- 81.

VERSTAETE J., « Pactes sur succession future », *rep. not.*, t. III, liv. II, pp. 36-43.

VERVLIET C., « Noot », note sous Bruxelles, 15 novembre 1994, *R.G.D.C.*, 1996, pp. 454-459.

WAHL M., « Le lot en usufruit », *R.C.D.I.*, 2006, liv. 4, p. 4.

WYART V., « Les obligations de l'usufruitier à l'ouverture de la succession » in *Conjugalité et décès*, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2011, pp. 217-226.

Autres

Interview de Maître Matthieu Van Molle, notaire associé à Ittre, chargé de cours à l'université de Liège et maître de conférence à l'université libre de Bruxelles, lundi 2 mai 2016.

Table des matières

Remerciements **5**

Introduction **7**

Titre 1. Usufruit et conjoint survivant : généralités **9**

Chapitre 1. L'usufruit **9**

Section 1. La définition de l'usufruit 9

Section 2. Les caractéristiques de l'usufruit 10

Section 3. Les sources de l'usufruit 10

Chapitre 2. Les droits du conjoint survivant **11**

Section 1. La dévolution légale : historique 11

Section 2. Les droits successoraux du conjoint survivant suite à la loi du 14 mai 1981 12

§1. Les principales innovations de la loi du 14 mai 1981 12

§ 2. Le conjoint survivant est un héritier réservataire 13

§ 3. L'étendue des droits 15

§ 4. La suppression des droits successoraux du conjoint survivant 16

Titre 2. L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant **17**

Chapitre 1. Les obligations de l'usufruitier **17**

Section 1. Les obligations avant l'entrée en jouissance 17

§1. L'inventaire des meubles et l'état des immeubles 17

§2. Fournir caution 21

§ 3. L'obligation de faire emploi des sommes 22

Section 2. Les obligations en cours de jouissance 23

§ 1. Les réparations d'entretien 23

§ 2. Les charges ordinaires 23

§ 3. Les dettes 24

Chapitre 2. Les droits et pouvoirs de l'usufruitier **24**

Section 1. Les droits de l'usufruitier sur le bien 25

§1. Les actes matériels 25

A. Les droit d'usage et de jouissance en général 25

B. La perception des fruits 25

§2. Les actes juridiques 32

Section 2. Le droit de l'usufruitier sur son droit lui-même 34

Chapitre 3. Les droits et obligations du nu-propriétaire **35**

Section 1. A la naissance de l'usufruit 35

Section 2. Pendant la durée de l'usufruit 36
Section 3. A l'extinction de l'usufruit 36
Chapitre 4. Le régime juridique des réparations 37
Section 1. Les réparations d'entretien et les grosses réparations 37
§ 1. Les définitions 37
§ 2. Le régime juridique des réparations 38
§ 3. Des exemples tirés de la jurisprudence 42
Section 2. Les sanctions et droit d'action 42
§ 1. Le droit d'action du nu-propriétaire à l'égard de l'usufruitier 43
§ 2. Le droit d'action de l'usufruitier à l'égard du nu-propriétaire 43
§ 3. Un droit d'action des tiers ? 48
Titre 3. L'extinction de l'usufruit du conjoint survivant 49
Chapitre 1. Les différents modes d'extinction du droit commun 49
Section 1. Le décès de l'usufruitier 49
Section 2. L'arrivée du terme 50
Section 3. La consolidation 50
Section 4. Le non usage pendant trente ans 51
Section 5. La perte totale du bien 51
Section 6. La renonciation 51
Section 7. La déchéance 52
Chapitre 2. Un mode spécifique d'extinction de l'usufruit du conjoint survivant : la conversion de l'usufruit 53
Section 1. La définition 54
Section 2. L'objet de la conversion 55
Section 3. Un droit personnel, incessible, intransmissible 55
Section 4. Les titulaires de la conversion 56
§ 1. Le conjoint survivant en concours avec des descendants du défunt 56
§ 2. Le conjoint survivant en concours avec d'autres nu-propriétaires que les descendants du défunt 57
§ 3. Le conjoint est en concours avec des descendants du de cujus et des légataires non descendants 58
§ 4. La demande de conversion dans la succession anomale 59
§ 5. Le de cujus peut-il priver ses successibles du droit de demander la conversion ? 59
§ 6. Les successibles peuvent-ils renoncer à ce droit ? 59
Section 5. Les modalités de la conversion 60
§ 1. Une somme d'argent 60
§ 2. La pleine propriété de certains biens successoraux 60

§ 3. Une rente indexée et garantie 60
Section 6. Les conditions de la conversion 61
§ 1. Le délai 61
§ 2. La contrepartie 61
Section 7. Les modes de conversion 61
§ 1. Amiable 61
§ 2. Judiciaire 62
Section 8. L'évaluation de l'usufruit 62
§ 1. La situation antérieure à la loi du 22 mai 2014 63
§ 2. La loi du 22 mai 2014 64
A. La nouveauté : les tables de conversion légales 64
B. La valorisation au jour de la requête 66
C. La question de l'effet rétroactif 67
D. L'espérance de vie du conjoint survivant 68
Titre 4. Remarques générales sur l'usufruit du conjoint survivant dans la société actuelle 68
Conclusion 71
Bibliographie 73

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique **www.uclouvain.be/drt**