



LE DÉCLOISONNEMENT DES RAPPORTS ENTRE USUFRUITIER ET NU- PROPRIÉTAIRE À LA SUITE DE LA RÉFORME DU DROIT DES BIENS ET SON INCIDENCE SUR LA PRATIQUE NOTARIALE

Candice ROUSSIEAU



Introduction



1. Objet et plan de la contribution. – La réforme du droit des biens, suivie de près par le Professeur Van den Eynde, est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021 (1). Elle présente de nombreuses incidences pour la pratique notariale.

Parmi les nouveautés instaurées par la réforme et présentant de telles incidences, une, en particulier, a retenu notre attention : le décroisonnement des rapports entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, un sujet qui, dans sa mise en œuvre pratique, méritera une attention fine et humaine, à l'image de l'Homme auquel rend hommage cet ouvrage.

Les auteurs de la réforme ont entendu rompre avec ce qu'ils appellent « le dualisme relationnel en matière d'usufruit » (2). Dans une perspective notamment économique et en vue d'assurer une saine gestion du bien, le législateur crée des rapports plus étroits entre le nu-propiétaire et l'usufruitier, tantôt en leur permettant de se substituer l'un à l'autre pour préserver la valeur du bien, tantôt en créant de nouveaux

(1) Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020, p. 15753.

(2) Proposition de loi du 16 juillet 2019 portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil (ci-après « Proposition de loi du 16 juillet 2019 »), Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 261.

liens obligationnels entre eux, et tantôt encore, en les incitant à coopérer. L'idée classique selon laquelle le rôle du nu-propriétaire serait exclusivement passif et se limiterait à ne rien faire qui entrave les prérogatives de l'usufruitier(3) est ainsi, nous le verrons, définitivement révolue(4).

Ci-dessous, nous présenterons d'abord l'étendue des rapprochements entre usufruitier et nu-propriétaire induit par les nouvelles dispositions (section 1^{re}). Nous exposerons ensuite les conséquences qui en découlent du point de vue de la pratique notariale (section 2).

Section 1. Domaines de rapprochement entre usufruitier et nu-propriétaire

2. Méthodes mises en œuvre par le législateur. – Le décroissement des prérogatives de l'usufruitier et du nu-propriétaire peut être décrit en distinguant trois techniques mises en œuvre par le législateur. Nous les présentons par ordre croissant de l'intensité qu'elles créent dans les rapports entre usufruitier et nu-propriétaire.

D'abord, le législateur permet l'intervention subsidiaire de l'un des protagonistes en cas de défaillance de l'autre (§ 1^{er}). Cette première méthode est mise en œuvre à chaque fois qu'il est nécessaire de préserver la valeur du bien qui fait l'objet de l'usufruit, ceci en raison de l'intérêt commun des parties au bien et à sa conservation(5).

Ensuite, le législateur crée de nouveaux rapports obligationnels entre l'usufruitier et le nu-propriétaire qui, comme nous le verrons, sont la source de nouvelles interactions entre eux (§ 2).

Enfin, la troisième et dernière technique à laquelle le législateur a recours pour décroiser les rapports entre usufruitier et nu-propriétaire consiste à instaurer entre eux un devoir de coopération qui se traduit par des actions concertées (§ 3). Cette coopération attendue de l'usufruitier et du nu-propriétaire est la nouveauté la plus importante dans leurs rapports réciproques, mais sans doute également celle qui sera la plus critique à mettre en œuvre.

(3) J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 1021, n° 998.

(4) Voy. I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », in P. LECOCQ, I. DURANT, N. BERNARD, B. MICHAUX, et J.-Fr. ROMAIN (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 302, n° 28.

(5) Proposition de loi du 16 juillet 2019, Rapport de la première lecture fait au nom de la commission de la Justice par S. VAN HECKE, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/004, p. 44. Voy. égal., C. civ., art. 3.144, al. 1^{er}.

§ 1. Intervention subsidiaire du nu-propiétaire en cas de défaillance de l'usufruitier et, plus rarement, de l'usufruitier en cas de défaillance du nu-propiétaire

A. Sans autorisation judiciaire

3. Actes conservatoires entendus au sens large. – L'article 3.144 du Code civil dispose que « la conservation des biens grevés est de l'intérêt commun de l'usufruitier et du nu-propiétaire » (al. 1^{er}). Pour ce motif, « l'usufruitier ou, à défaut, le nu-propiétaire sont compétents pour accomplir les actes de conservation et d'administration provisoire » (al. 2). Le nu-propiétaire se voit donc reconnaître un rôle subsidiaire à celui de l'usufruitier.

Comme l'observe J. Fonteyn, il n'y a là rien de fondamentalement nouveau, puisque, déjà antérieurement à la réforme, le nu-propiétaire était autorisé à poser les actes nécessaires à la conservation de son bien (6). La portée de ce pouvoir est néanmoins explicitée dans un sens très large dans le nouvel article 3.144 du Code civil, ce dernier précisant en son troisième alinéa que des actes de disposition peuvent être considérés comme des actes conservatoires lorsque « l'usufruit porte sur des biens qui sont périssables ou sujets à une dépréciation rapide ». À noter que si l'usufruitier ou le nu-propiétaire pose un acte de disposition en application de l'article 3.144, le législateur lui impose de le notifier sans délai à l'autre partie.

4. Assurance contre les risques habituels. – La réforme du droit des biens met à charge de l'usufruitier une nouvelle obligation : celle « d'assurer le bien en pleine propriété pour les risques habituels ». L'article 3.151, alinéa 1^{er}, du Code civil qui porte cette obligation indique, quant à sa portée, que lorsque le bien grevé d'usufruit est un immeuble, l'usufruitier est en tout cas tenu de l'assurer contre le risque d'incendie (7). La même disposition met au surplus à charge de l'usufruitier le paiement des primes d'assurance et l'oblige à présenter la preuve de la police d'assurance au nu-propiétaire à première demande (voy. égal. *infra*, n° 8).

Si l'usufruitier ne satisfait pas aux obligations pré-décrites, le second alinéa de l'article 3.151 du Code civil autorise le nu-propiétaire à faire assurer lui-même le bien, à charge pour l'usufruitier de le rembourser

(6) J. FONTEYN, « L'usufruit réformé », *Rev. not. b.*, 2021, p. 406. Sur ce point dans le droit antérieur, voy. not., I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 311, n° 0397.

(7) Sur la portée de l'article 3.151 du Code civil, voy. A.-Ch. VAN GYSEL et V. WYART, « Les droits et devoirs respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire dans le livre 3 du nouveau Code civil », in *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Limal, Anthemis, 2021, pp. 103-104.

immédiatement. Les auteurs de la réforme justifient cette prérogative au motif que le devoir d'assurance est inhérent à la conservation du bien (8), de sorte que, d'une certaine manière, l'article 3.151 peut être considéré comme une émanation de l'article 3.144 du Code civil.

5. Actions en justice. – L'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent chacun introduire les actions qui concernent le bien grevé, même si celles-ci sont relatives au droit de l'autre partie (C. civ., art. 3.152). Les travaux préparatoires indiquent que les actions visées peuvent tendre à maintenir le droit réel, mais aussi à le valoriser ou à mettre fin à des prétentions de tiers (9).

Si l'action concerne le droit de l'autre protagoniste, celui-ci doit être immédiatement appelé en intervention (C. civ., art. 3.152). À défaut, l'action n'est pas irrecevable, mais le jugement ne sera pas opposable à la partie qui n'y a pas été appelée, outre que cette personne pourra engager la responsabilité de celui qui a agi seul en cas de dommage (10).

B. Moyennant autorisation judiciaire

6. Droit d'exécuter les travaux nécessaires pour réparer le bien. – Les articles 3.153 et 3.154 du Code civil mettent les réparations d'entretien à charge de l'usufruitier (11) et les grosses réparations à charge du nu-propiétaire (12) (voy. égal. *infra*, n^{os} 9, 10 et 12).

En cas de manquement de l'une des parties à ses obligations, l'autre peut demander au juge l'autorisation d'exécuter elle-même les travaux moyennant l'obligation pour la partie défaillante de l'indemniser (C. civ., art. 3.155, al. 1^{er}).

7. Droit de percevoir les créances. – L'article 3.164 du Code civil donne compétence à l'usufruitier pour demander le paiement et percevoir les créances exigibles. La disposition ajoute que le nu-propiétaire peut également le faire moyennant soit l'accord de l'usufruitier, soit l'autorisation du tribunal. Bien que la disposition ne le précise pas, il semble évident que ce pouvoir du nu-propiétaire sera subsidiaire à celui de

(8) Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 288.

(9) *Ibid.*, p. 289.

(10) *Ibid.*, p. 289.

(11) Si elles sont nécessaires pour préserver la valeur du bien et « sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure » (C. civ., art. 3.153).

(12) Sauf si les grosses réparations « portent sur les ouvrages et plantations réalisés par l'usufruitier lui-même » ou si elles « sont causées, exclusivement, par l'usufruitier » (C. civ., art. 3.154, § 2, al. 2).

l'usufruitier et que ce n'est qu'en cas de carence de ce dernier que le juge autorisera le nu-propiétaire à agir (13).

§ 2. Nouveaux rapports obligationnels

8. Droit de « surveillance ». – De diverses manières, le Code civil permet au nu-propiétaire de contrôler l'action de l'usufruitier en cours d'usufruit (14).

Pour les immeubles, cela se manifeste par le droit de visite qui est reconnu annuellement au nu-propiétaire (C. civ., art. 3.149). Les travaux préparatoires indiquent utilement que le nu-propiétaire doit convenir des modalités d'exercice de ce droit avec l'usufruitier (15) et nous sommes d'avis que ces modalités seront utilement déterminées dès l'ouverture du droit d'usufruit (*infra*, n° 21).

Pour les biens que l'usufruitier a le droit d'aliéner, le nu-propiétaire peut également, une fois par an, exiger que lui soit indiqué quels biens ne sont plus présents et ce par quoi ils ont été remplacés (C. civ., art. 3.150, al. 3).

Enfin, dans le cadre de l'obligation d'assurance des biens grevés que supporte l'usufruitier (*supra*, n° 4), nous avons déjà mentionné que le nu-propiétaire peut lui demander de présenter la preuve de la police d'assurance (C. civ., art. 3.151, al. 1^{er}).

Occasionnellement, le contrôle est réciproque : c'est ainsi que l'article 3.144, alinéa 3, du Code civil, qui permet à l'usufruitier ou au nu-propiétaire de disposer des biens grevés lorsque cet acte de disposition revêt un caractère conservatoire (*supra*, n° 3), impose à celui qui pose un tel acte de le notifier sans délai à l'autre.

9. Droit de forcer l'exécution des réparations. – Il a toujours été admis que les réparations d'entretien, qui incombent à l'usufruitier, pouvaient être forcées en cours d'usufruit (16). Il s'agit en effet de conserver la valeur du bien, ce que l'usufruitier a l'obligation de faire.

À l'inverse, la question de savoir si l'usufruitier peut forcer le nu-propiétaire à procéder aux grosses réparations en cours d'usufruit était

(13) A.-Ch. VAN GYSEL et V. WYART, « L'influence, sur les droits successoraux du conjoint ou cohabitant légal survivant, des règles du livre 3 du nouveau Code civil concernant l'usufruit », *Rev. not. b.*, 2020, p. 769.

(14) Voy. expressément Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 285.

(15) *Ibid.*, p. 285.

(16) Voy. not. I. DURANT, *Droit des biens*, op. cit., p. 322, n° 0413 et les réf. citées.

controversée, au motif, essentiellement, que l'obligation du nu-propriétaire serait purement passive et consisterait uniquement à ne rien faire qui perturbe la jouissance de l'usufruitier (17).

Le législateur fait table rase de cette controverse, admettant le droit pour chacune des parties de forcer l'autre à opérer les réparations qui lui incombent (C. civ., art. 3.155, al. 1^{er}). Ce droit s'exerce à l'intervention du juge qui condamnera la partie défaillante à opérer les travaux, moyennant le cas échéant astreinte. Rappelons que celui qui agit en justice peut alternativement demander au juge de se substituer à la partie défaillante, aux frais de celle-ci (*supra*, n° 6).

10. Droit d'exiger de l'usufruitier qu'il contribue aux frais des grosses réparations. – Si le nu-propriétaire peut être tenu d'opérer les grosses réparations en cours d'usufruit, le législateur a estimé – à juste titre selon nous – qu'il était équitable qu'il ne les finance pas seul. En effet, aussi longtemps que l'usufruitier est en vie, le nu-propriétaire ne profite nullement des travaux qu'il a financés dans le bien. De plus, il se peut qu'il soit déjà à nouveau temps de procéder aux réparations au jour où le nu-propriétaire récupère l'usage et la jouissance de son bien (18). Dès lors, l'article 3.154, § 3, du Code civil permet au nu-propriétaire d'exiger de l'usufruitier qu'il contribue aux frais des réparations en proportion de la valeur de son usufruit, calculée conformément à l'article 745*sexies*, § 3, de l'ancien Code civil.

§ 3. Devoir de coopération entre usufruitier et nu-propriétaire

11. Obligation commune de décrire le bien. – La coopération requise entre l'usufruitier et le nu-propriétaire se marque dès l'ouverture de l'usufruit, moment où ils sont tenus – impérativement (19) – de réaliser ensemble une description (qui peut être déformalisée (20)) des biens grevés (C. civ., art. 3.150, al. 1^{er}).

(17) Sur cette controverse, voy. les références citées dans les travaux préparatoires : Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 293.

(18) Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 293.

(19) Voy. à cet égard la position critique des représentants de la Fédération royale du Notariat belge émise lors des auditions à la Chambre des représentants : Proposition de loi du 16 juillet 2019, Auditions, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/004, p. 68.

(20) Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 287. Il faut toutefois observer qu'en présence de l'usufruit légal du conjoint ou du cohabitant légal survivant, l'article 745*ter* de l'ancien Code civil permet toujours au nu-propriétaire de requérir un inventaire des meubles et un état des immeubles (à ce sujet, voy.

Cette obligation, qui pesait antérieurement sur l'usufruitier uniquement, est aujourd'hui rendue commune aux deux parties(21). Compte tenu des sanctions attachées à l'absence de description des biens, elle reste toutefois, en pratique, de l'intérêt essentiel de l'usufruitier(22). Ce dernier sera en effet présumé (sauf preuve contraire) avoir reçu les biens en bon état s'ils n'ont pas été décrits(23) et devra dès lors les restituer comme tels (C. civ., art. 3.158, al. 2). En outre, le nu-propiétaire peut l'empêcher de prendre possession du bien grevé, sauf s'il en est saisi de plein droit, aussi longtemps qu'il n'a pas été procédé à la description (C. civ., art. 3.150, al. 2).

Si les parties ne peuvent s'entendre sur la description des biens, elles pourront faire appel à un expert qu'elles désigneront conjointement ou, à défaut de s'accorder sur cette désignation, qu'elles feront désigner par le juge (C. civ., art. 3.150, al. 1^{er}).

12. Concertation pour les grosses réparations. – La coopération voulue entre l'usufruitier et le nu-propiétaire prend encore la forme d'une obligation de concertation préalable entre eux lorsque sont envisagées des grosses réparations. Ceci découle de l'article 3.154, § 2, du Code civil, qui indique que « le nu-propiétaire doit exécuter [les grosses] réparations après concertation avec l'usufruitier ».

Il n'est pas aisé de savoir ce qu'implique cette obligation dans le chef des parties et les travaux préparatoires indiquent simplement que cette obligation doit permettre « de pouvoir exécuter les travaux de commun accord »(24). Il restera toutefois à la jurisprudence de déterminer si cet accord doit porter sur le moment et/ou les modalités des travaux(25), sur les matériaux choisis pour les réparations, sur le prix des travaux(26) ou sur la personne de l'entrepreneur... ou sur tout ceci à la fois.

13. Nécessité d'obtenir l'accord du nu-propiétaire pour être indemnisé des travaux et plantations. – Au terme de son droit, l'usufruitier (ou ses

A.-Ch. VAN GYSEL et V. WYART, « L'influence, sur les droits successoraux du conjoint ou cohabitant légal survivant, des règles du livre 3 du nouveau Code civil concernant l'usufruit », *op. cit.*, p. 762).

(21) Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 287.

(22) A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », in N. BERNARD (dir.), *Le droit des biens réformé*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 139, n° 119 ; A.-Ch. VAN GYSEL et V. WYART, « Les droits et devoirs respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire dans le livre 3 du nouveau Code civil », *op. cit.*, p. 100.

(23) En défaveur de cette solution, voy. N. BERNARD, « Un droit d'usufruit repensé et modernisé », in N. BERNARD (dir.), *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthemis, 2021, p. 233, n° 89.

(24) Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 294.

(25) Étant entendu que l'usufruitier ne peut prétendre à une indemnité pour trouble de jouissance (C. civ., art. 3.154, § 2, al. 1^{er}).

(26) L'usufruitier pouvant être tenu d'y contribuer (C. civ., art. 3.154, § 3 et *supra*, n° 10).

ayants droit) ne sera indemnisé pour les travaux et plantations qu'il a faits et auxquels il n'était pas tenu, uniquement à la double condition d'avoir respecté les limites de son droit et d'avoir obtenu le consentement du nu-propriétaire (C. civ., art. 3.160, al. 1^{er}).

L'objectif du législateur est d'éviter que le nu-propriétaire ne s'enrichisse indûment, tout en lui évitant de devoir supporter des frais pour des travaux qu'il n'aurait pas désirés (27). Notons, en empruntant les termes des travaux préparatoires, que la méthode retenue pour atteindre cet objectif « stimule le devoir de coopération entre le nu-propriétaire et l'usufruitier » (28).

14. Emploi des sommes. – Lorsque l'usufruit porte sur des sommes d'argent, l'usufruitier est tenu de placer cet argent ou de l'employer dans l'intérêt des autres biens grevés, et ce, après avoir obtenu l'accord du nu-propriétaire (C. civ., art. 3.162). Là encore, le Code favorise la concertation. À défaut d'accord, la même disposition permet à la partie la plus diligente de saisir le juge afin de faire désigner un tiers agissant en qualité de séquestre judiciaire pour la gestion de ces sommes (29).

15. Exercice concerté des droits moraux de l'auteur. – Lorsque des droits moraux découlent d'un droit intellectuel grevé d'usufruit, l'exercice de ces droits doit avoir lieu du commun accord de l'usufruitier et du nu-propriétaire. À défaut d'accord, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente (C. civ., art. 3.166, al. 3).

Section 2. Conséquences pour la pratique notariale

16. Appréciation préalable. – D'une manière générale, on peut observer que lorsque le législateur donne un pouvoir subsidiaire au nu-propriétaire ou à l'usufruitier (*supra*, n^{os} 3 à 7) et lorsqu'il crée de nouveaux rapports obligationnels entre eux (*supra*, n^{os} 8 à 10), c'est d'abord et avant tout en vue de favoriser la conservation du bien, qui est de l'intérêt de chacun. Si l'usufruitier et le nu-propriétaire entretiennent des rapports cordiaux, il n'y aura pas de difficulté, les interactions créées restant mesurées. Si, au contraire, des tensions existent entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, on peut craindre que celles-ci se voient amplifiées par les nouveaux rapports entre parties.

(27) Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 300.

(28) *Ibid.*, p. 301.

(29) *Ibid.*, p. 303.

Ce constat s'impose avec encore plus de force si l'on envisage les nouvelles obligations de collaboration que le législateur instaure à différents niveaux entre l'usufruitier et le nu-propiétaire (*supra*, n^{os} 11 à 15). Ces obligations concernent des décisions qui s'étendent dans le temps et auxquelles les deux parties ont intérêt : un intérêt qui est actuel pour l'usufruitier et futur pour le nu-propiétaire. Il reste qu'en cas de mésentente l'harmonieuse collaboration souhaitée entre les parties restera un vœu pieux.

Le législateur ayant toute conscience de ces potentielles difficultés(30), il offre à chacune des parties la possibilité de demander au juge la conversion de l'usufruit (C. civ., art. 3.161). Cette possibilité n'est toutefois offerte que pour les usufruits légaux(31). Pour l'usufruit conventionnel, « le contrat fait la loi des parties »(32) et le droit à la conversion n'existera que si elles l'ont prévu.

17. Intervention du notaire. – Le notaire sera souvent un acteur privilégié pour accompagner l'usufruitier et le nu-propiétaire et les éclairer sur ces nouveaux rapports que la loi instaure entre eux et qu'ils ne soupçonnent pas toujours. Qu'il intervienne dans le cadre de la liquidation d'une succession, d'une acquisition scindée ou d'une donation avec réserve d'usufruit, le notaire sera présent aux côtés des parties dès les prémisses du droit d'usufruit.

Le décroisonnement des rapports entre usufruitier et nu-propiétaire oblige certainement le notaire à exercer son devoir de conseil et à les informer sur la portée de leurs rapports.

Les nouvelles dispositions peuvent également requérir de lui qu'il aménage conventionnellement la relation des parties selon la volonté de celles-ci et le contexte dans lequel l'usufruit naît(33). La suite de notre propos est relative à ces aménagements conventionnels en tant qu'ils concernent les nouvelles dispositions sources de décroisonnement dans les rapports entre usufruitier et nu-propiétaire(34).

(30) *Ibid.*, p. 301 : « Toutefois, lorsque le nu-propiétaire et l'usufruitier ne s'entendent pas sur la gestion, le projet prévoit que chacun d'eux peut demander que l'usufruit sur un bien/ patrimoine soit converti en une pleine propriété d'une partie de ce bien ou patrimoine. Il ne sert à rien de laisser subsister un rapport entre deux parties qui ne peuvent s'entendre sur la gestion des biens et ce serait même préjudiciable dans une perspective d'analyse économique du droit. De cette manière, il est mis fin à cette situation préjudiciable ».

(31) La nouvelle disposition étend dès lors certainement la possibilité de conversion judiciaire à l'usufruit du père ou de la mère survivant(e) en concours avec des héritiers du 4^e ordre, prévu à l'article 754 du Code civil (qui n'était pas visé par les articles 745 *quater* et suivants du même Code).

(32) I. DURANT, « Le droit d'usufruit dans le Code civil de 2020 », *op. cit.*, p. 316, n^o 56, note 98.

(33) Il convient en effet de distinguer l'hypothèse où le propriétaire concède ou se voit imposer légalement un usufruit de celle où il se défait du bien en en conservant l'usufruit. La volonté des parties et les aménagements envisagés différeront souvent de l'une à l'autre (voy. égal. *infra*, n^o 24).

(34) Pour d'autres développements sur les conventions dans le contexte des rapports entre usufruitier et nu-propiétaire, voy. not. V. DEHALLEUX, « Les pouvoirs financiers de l'usufruitier sur les

Notons, avant toute autre chose, que la *validité* d'une telle convention n'est soumise à aucune formalité. Les parties se réserveront toutefois utilement un écrit à des fins probatoires (35). On sera au surplus attentif au fait que lorsque le droit d'usufruit porte sur un immeuble et si les parties entendent conférer un effet réel (et non purement personnel) aux droits et obligations qu'elles instaurent, leur convention devra selon nous être transcrite à des fins d'*opposabilité* (égal. *infra*, n° 23). En effet, les parties peuvent par convention modifier substantiellement les contours des droits réels dont elles sont titulaires et il est de l'intérêt des tiers (créanciers ou cessionnaires des droits réels concernés) d'en avoir connaissance.

18. Supplétivité de principe du droit des biens. – La marge de manœuvre qui est ménagée aux parties et au praticien qui les accompagne est assez grande, dès lors que le droit des biens se caractérise par une supplétivité de principe. L'article 3.1 du Code civil indique en effet que les parties peuvent déroger aux dispositions du Livre 3, « sauf s'il s'agit de définitions ou si la loi en dispose autrement ».

19. Limites légales. – Ce faisant, le législateur pose une double limite à la liberté des parties : d'une part, elles ne peuvent déroger aux définitions (36) et, d'autre part, elles ne peuvent évidemment pas écarter les dispositions qui leur sont impérativement imposées par la loi. Voyons les implications de ces limites en matière d'usufruit.

L'usufruit est défini comme « le droit temporaire à l'usage et à la jouissance, de manière prudente et raisonnable, d'un bien appartenant au nu-propriétaire, conformément à la destination de ce bien et avec l'obligation de restituer celui-ci à la fin de son droit ». Les parties ne pourront donc jamais écarter par convention ces obligations caractéristiques du droit d'usufruit que sont le fait de faire usage du bien d'une manière prudente et raisonnable et d'en respecter la destination (qui peut, elle, être fixée par convention – voy. C. civ., art. 3.143). Il ne sera pas non plus question de priver l'usufruitier de la jouissance et/ou de l'usage

titres donnés – Aménagements conventionnels à prévoir dans le cadre d'une planification successorale », *Rev. not. b.*, 2021, pp. 461-483 ; F. DERÈME, « Les aménagements contractuels de la gestion du bien démembré, aspects civils (avec modèles de clauses) », *Rev. not. b.*, 2021, pp. 437-460.

(35) Voy. égal. F. DERÈME, « Les aménagements contractuels de la gestion du bien démembré, aspects civils (avec modèles de clauses) », *op. cit.*, p. 439, n° 5.

(36) Le législateur opte pour un système fermé des droits réels – c'est-à-dire un *numerus clausus* auquel seul le législateur peut ajouter – dans lequel les parties doivent s'inscrire (C. civ., art. 3.3). Elles ont donc l'obligation de choisir un « cadre » pour leur droit réel, mais elles disposent d'une large autonomie pour aménager son contenu en vertu de l'article 3.1 du Code civil. Voy. not. Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 11 ; P. LECOCQ, « La liberté contractuelle et le (nouveau) droit des biens belge », *Revue de la Faculté de droit de l'Université de Liège*, 2021, pp. 169-172, n°s 13-14.

du bien (37), ni de l'exempter de l'obligation de restitution. Enfin, il va sans dire que l'usufruit devra toujours être un droit temporaire et, plus encore, un droit viager. La définition ne porte pas expressément cette dernière caractéristique, mais l'article 3.141 du Code civil qui le prévoit ne peut souffrir de clause contraire (38).

Cela nous mène naturellement vers la seconde limite : les règles auxquelles la loi empêche les parties de déroger.

Dans les dispositions que le Livre 3 du Code civil consacre à l'usufruit, il y a lieu de mentionner, outre l'article 3.141 relatif à la durée, l'article 3.143, qui rappelle l'impossibilité de priver l'usufruitier de l'usage du bien, et l'article 3.150, qui contraint les parties à décrire les biens à l'ouverture du droit d'usufruit (*supra*, n° 11).

Plus généralement, la convention devra respecter les principes du droit des biens applicables à tout droit réel et auxquels il ne peut être dérogé : le principe de spécialité, qui veut que tout droit réel porte sur un bien déterminé ou une universalité (C. civ., art. 3.8, § 1^{er}) et le principe d'unité, qui requiert que le droit réel qui grève un bien s'étende nécessairement aux composantes inhérentes (39) de ce bien (C. civ., art. 3.8, § 2).

Notons, enfin, que des dispositions étrangères au Livre 3 du Code civil pourront encore contraindre les parties. On peut songer, par exemple, aux principes impératifs du droit des contrats ou aux dispositions impératives du droit des successions (lorsque l'usufruit est successoral).

Le contexte ainsi posé, nous allons voir qu'à l'égard des droits et obligations que nous avons identifiés *supra* (nos 3 à 15), la liberté des parties est grande.

20. Encadrement des pouvoirs subsidiaires du nu-propiétaire. – Nous avons d'abord constaté que, à plusieurs reprises, le législateur consacre un pouvoir subsidiaire du nu-propiétaire (et exceptionnellement, en matière d'action en justice, de l'usufruitier). Ce pouvoir se manifeste lorsque la conservation du bien est en jeu. Elle est à ce titre désirable, et il ne semble pas opportun de l'écarter conventionnellement (si tant est

(37) Quant à savoir s'il est possible de lui conférer un pouvoir de disposition en dehors des hypothèses que la loi elle-même envisage, voy. la réponse nuancée de N. BERNARD, « Un droit d'usufruit repensé et modernisé », *op. cit.*, pp. 208-209, n° 43.

(38) La seule exception réservée par l'article 3.141 est l'accroissement du droit lorsque l'usufruit est indivis ou commun, accroissement qui, lui, peut être écarté par convention (C. civ., art. 3.141, al. 4).

(39) La « composante inhérente » est définie par la loi comme « un élément nécessaire [du] bien qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de ce bien » (C. civ., art. 3.8, § 2). Elle se distingue de l'accessoire, dont le législateur traite à l'article 3.9 du Code civil. Sur la composante inhérente, voy. not. Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, pp. 25-26 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014, pp. 75-76, n° 83.

que cela soit même possible (40)), d'autant plus que la subsidiarité de l'intervention du nu-propiétaire garantit en principe sa non-immixtion si l'usufruitier n'est pas en défaut d'agir.

Sans doute pourra-t-on simplement éviter l'immixtion d'un nu-propiétaire trop empressé en lui imposant conventionnellement l'obligation de mettre l'usufruitier en demeure avant toute action de sa part, l'urgence devant bien entendu être réservée.

21. Encadrement des nouveaux rapports entre parties. – En d'autres hypothèses, le législateur crée de nouvelles sources d'interactions entre l'usufruitier et le nu-propiétaire (*supra*, n^{os} 8 à 10). En particulier, le nu-propiétaire se voit reconnaître différents droits lui permettant de surveiller l'action de l'usufruitier, dont le plus important consiste en un droit de visiter annuellement l'immeuble si l'usufruit porte sur un tel bien (C. civ., art. 3.149). Il peut également exiger de l'usufruitier qui a le droit de disposer de certains biens grevés qu'il rende compte annuellement des biens qui ont été aliénés et de ceux qui les ont remplacés (art. 3.150, al. 3).

Souvent, il sera opportun de faire s'accorder les parties sur les modalités concrètes d'exercice de ces droits. On précisera utilement la manière dont le nu-propiétaire prendra contact avec l'usufruitier pour visiter l'immeuble, la période de l'année où il pourra le faire, le délai endéans lequel l'usufruitier doit répondre à sa requête, etc. Quant à l'obligation de rendre compte des aliénations, on pourra indiquer le moment de l'année auquel elle doit intervenir, si elle requiert ou non l'intervention d'un professionnel, de même que la forme qu'elle prendra (simple tableau à deux colonnes, rapport d'expert...) (41). Notons, enfin, qu'à notre sens, rien ne s'oppose à ce que les parties écartent purement et simplement l'application de ces dispositions si elles le désirent.

Les autres interactions clés entre les parties concernent les réparations et plus particulièrement le droit pour l'usufruitier d'obliger le nu-propiétaire à procéder aux grosses réparations et, corollairement, le droit du nu-propiétaire d'exiger de l'usufruitier qu'il y contribue financièrement. En cette matière également, les parties sont souveraines et elles peuvent écarter ou modaliser les dispositions légales (42).

(40) Le nu-propiétaire demeure propriétaire du bien et a intérêt à sa conservation. Rappelons que même un créancier conditionnel se voit reconnaître le droit d'agir lorsque la conservation des biens de son débiteur est en jeu (anc. C. civ., art. 1180 ; P. WÉRY, « Les obligations. La théorie générale du contrat », *Rép. not.*, t. IV, l. I, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 906, n° 811).

(41) À défaut de convention, il n'y aura pas à estimer les biens au moment de rendre compte annuellement (N. BERNARD, « Un droit d'usufruit repensé et modernisé », *op. cit.*, p. 214, n° 52 ; A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *op. cit.*, p. 131, n° 103).

(42) P. LECOQ, « La liberté contractuelle et le (nouveau) droit des biens belge », *op. cit.*, p. 172, n° 14.

22. Encadrement de l'obligation de collaboration. – Là où le législateur se montre le plus audacieux, c'est lorsqu'il enjoint l'usufruitier et le nu-propiétaire à coopérer, ce qui reviendra le plus souvent à décider de concert. Cela concerne l'obligation de décrire le bien, les grosses réparations, les travaux et plantations (dans la mesure où l'usufruitier entend en être remboursé), l'emploi des sommes d'argent et l'exercice des droits moraux attachés à des droits intellectuels (*supra*, n^{os} 11 à 15).

Si les parties parviennent à s'accorder, la situation est bien entendu idéale. Malheureusement, dans le cas contraire, les parties vont se trouver confrontées à une forme d'immobilisme, avec pour seul recours de s'adresser au juge ou, lorsque l'usufruit est légal, de requérir sa conversion en application de l'article 3.161 du Code civil. Pour éviter ces écueils, la convention des parties encadrera utilement la collaboration des parties, de sorte à favoriser l'entente des protagonistes.

En guise d'illustrations, on peut imaginer des clauses consistant à déterminer ce sur quoi l'usufruitier doit marquer son accord en matière de grosses réparations⁽⁴³⁾ ou à décrire certains types de travaux pour lesquels l'usufruitier sera en tout état de cause indemnisé. La convention peut aussi définir les principes directeurs de l'action concertée de l'usufruitier et du nu-propiétaire en matière d'emploi des sommes ou d'exercice des droits moraux attachés aux droits intellectuels. On établira également utilement la manière dont les parties se concerteront (voie de communication, délais...) et qui pourraient également choisir de désigner par avance un tiers arbitre à saisir en cas de désaccord. Enfin, si l'usufruit n'est pas visé par l'article 3.161 du Code civil et si cela correspond à la volonté des parties, elles pourront se réserver la possibilité de requérir la conversion de l'usufruit en cas de désaccord. Cette possibilité pourrait bénéficier à l'une d'entre elles ou aux deux parties.

Dans des situations plus exceptionnelles, si cela se justifie et correspond à la volonté des parties, il est possible de préférer minimiser l'obligation de collaboration – plutôt que de l'encadrer – à tout le moins quand la loi le permet. Ce n'est pas le cas pour l'obligation de description du bien, qui repose à notre sens impérativement sur les deux parties (C. civ. art. 3.150). En revanche, rien ne semble indiquer que les parties ne puissent décider que le nu-propiétaire pourra procéder aux grosses réparations sans concertation avec l'usufruitier ou que l'usufruitier sera indemnisé d'office pour les travaux ou plantations qu'il effectuerait, indépendamment de l'accord du nu-propiétaire. Rien ne semble empêcher non plus qu'ils conviennent que l'usufruitier puisse employer les

(43) Sur cette problématique, voy. *supra*, n^o 12.

sommes dans l'intérêt des autres biens grevés sans que le nu-propriétaire n'ait à l'y autoriser ou encore qu'il exerce seul les droits moraux attachés au droit intellectuel grevé d'usufruit.

23. Conséquence de la cession de son droit par l'usufruitier ou le nu-propriétaire sur la convention. – Ayant mis en évidence l'intérêt qu'il y a à régler conventionnellement les rapports des parties, il nous reste à nous interroger sur les effets de la convention en cas de cession, par l'un des protagonistes, de son droit réel (44). La convention lie en effet certainement les parties qui sont à son origine, mais qu'en est-il du cessionnaire du droit réel qui, lui, n'y est pas intervenu ?

En ce qui concerne la cession du droit d'usufruit, cette question est envisagée par l'article 3.6, al. 2, du Code civil. Ce dernier dispose que « lorsque le titulaire d'un droit réel d'usage cède son droit, il demeure tenu, à l'égard du propriétaire, solidairement avec le cessionnaire, des obligations personnelles dues en contrepartie de la constitution de ce droit et qui deviennent exigibles après la cession. Seul le cédant est tenu des obligations qui sont exigibles avant la cession ». Il résulte de cet article que le cédant demeure solidairement tenu des obligations dues en contrepartie de la constitution du droit et qui deviendraient exigibles après la cession de celui-ci, ainsi, bien sûr, que de toute obligation antérieure à la cession. *A contrario*, indiquent les travaux préparatoires, les « autres obligations liées au droit réel passent définitivement au cessionnaire d'une manière libératoire pour le cédant » (45).

Afin de passer ainsi de plein droit au cessionnaire, les obligations dont question doivent être « liées au droit réel » (46) et, nous ajouterions, opposables à celui qui acquiert le droit réel. Rappelons que si l'objet de l'usufruit est un immeuble, la convention intervenue entre l'usufruitier et le nu-propriétaire originaire devra à notre sens avoir été transcrite pour être opposable au cessionnaire, à moins qu'il n'en ait été averti autrement, dès lors que seuls les tiers de bonne foi sont protégés à défaut de transcription (C. civ., art. 3.30, § 2, et *supra*, n° 17).

Les mêmes principes devraient selon nous s'appliquer en cas de cession de la nue-propriété.

(44) Voy., pour l'usufruitier, C. civ., art. 3.142.

(45) Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 21. Voy. égal. P. LECOCQ, « La liberté contractuelle et le (nouveau) droit des biens belge », *op. cit.*, p. 172, n° 14.

(46) Pour bien comprendre cette exigence, on peut se référer aux réflexions de S. Demeyere qui, dans sa thèse de doctorat consacrée aux obligations réelles, reconnaît qu'un effet réel peut être reconnu aux obligations conventionnelles à condition qu'elles respectent la nature du droit réel concerné et qu'elles présentent un rapport suffisant à ce droit réel (S. DEMEYERE, *Real Obligations at the Edge of Contract and Property*, Anvers, Intersentia, 2020, pp. 151-155, n° 195 et s. ; voy. égal. S. DEMEYERE, « Kwalitatieve verbintenissen », in *Het nieuwe goederenrecht*, Bruxelles, Intersentia, 2021, pp. 144-147, n° 14 et s.).

Notons, enfin, que par prudence, il est possible de prévoir dans la convention originaire que le cédant s'engage à faire ratifier au cessionnaire la convention intervenue. Cette clause, bien qu'elle n'opère que sur le plan du droit des obligations, offrira le moyen à celui qui n'a pas cédé son droit d'engager la responsabilité de l'autre partie si le cessionnaire lui causait un dommage en refusant de respecter la convention.

Conclusion

24. Une saine coopération qu'il faudra parfois aménager. – Le décloisonnement dont le législateur a fait choix pour les rapports entre usufruitier et nu-propiétaire doit être salué. Il procède en effet d'une attention toute particulière au bien et à sa préservation et cadre ainsi avec la préoccupation croissante de notre société pour une saine gestion de ses ressources.

Dans l'ensemble, ce décloisonnement profite au nu-propiétaire à qui est réservée une place plus importante qu'antérieurement. Parfois, l'usufruitier lui-même en bénéficiera : le nu-propiétaire qui se voit reconnaître un pouvoir d'intervention subsidiaire pourra agir en faveur de son bien de manière plus mesurée qu'en requérant la déchéance de l'usufruitier négligeant, par exemple.

Le pouvoir du nu-propiétaire ne se limite toutefois pas à des interventions subsidiaires et, dans divers domaines, le Code civil l'invite à prendre part aux décisions de l'usufruitier. On sent, dans l'intervention du législateur, une préoccupation importante pour le nu-propiétaire qui s'est vu imposer un usufruit, par voie successorale par exemple. Cette préoccupation du législateur est opportune, dès lors qu'un tel usufruit naît indépendamment de toute convention entre l'usufruitier et le nu-propiétaire et qu'il sera par conséquent rarement aménagé conventionnellement. Elle ne plaira toutefois pas toujours au propriétaire qui, à des fins de planification patrimoniale, se défait de la nue-propiété de son bien et en conserve l'usufruit. Souvent, ce dernier entendra limiter autant que possible l'immixtion du nu-propiétaire dans la gestion de ce qu'il continuera à considérer comme « son » bien. Il reviendra dès lors au notaire de traduire la volonté de l'usufruitier donateur dans son acte, pour autant, bien entendu, que les prétentions de cet usufruitier demeurent raisonnables (47).

(47) Par exemple, vouloir priver le nu-propiétaire du pouvoir d'agir pour la conservation du bien en cas de défaillance de l'usufruitier ne serait pas une prétention raisonnable à notre sens (il n'est d'ailleurs pas certain que la loi le permette – voy. *supra*, n° 20). Le futur usufruitier ne pourrait pas non plus dépasser les limites que la loi assigne au droit d'usufruit lorsqu'elle le définit (voy. *supra*, n° 19).

