

Donation en démembrement : de quelques conséquences de la contradiction entre la donation et la réalité des faits

Jézabel Jannot

Chargée d'enseignement, Université Jean Moulin Lyon 3, CFPN et EDARA – Centre de Droit de la Famille

L'absence de conformité entre le contenu d'une donation et la réalité des faits est une situation souvent propice à la survenance ultérieure de difficultés juridiques, lors de la succession du donateur, voire du vivant de ce dernier, ainsi que l'illustre l'affaire qui a conduit à l'arrêt du 10 mars 2016. En l'espèce, une mère avait, par acte notarié reçu le 12 mai 2012, fait donation-partage de la nue-propriété d'un de ses immeubles à ses deux fils. Aux termes de l'acte, il a été convenu que la nue-propriété revenait à son fils, M. X, à charge pour lui de verser une soulte à son frère, M. Y. Assez classiquement, l'acte contenait une réserve d'usufruit au profit de la mère.

Une telle anticipation successorale, qui conjugue le mécanisme d'une donation-partage avec celui, de droit des biens, du démembrement de propriété, présente des avantages civils et fiscaux évidents qui explique son succès en pratique.

En théorie, il faut cependant, pour recourir à une telle opération et justifier l'obtention de tels avantages, que ce démembrement corresponde à la réalité des faits, en ce sens que celui qui reçoit la nue-propriété n'a pas vocation à jouir immédiatement de la chose, puisqu'il n'a pas encore la pleine propriété. C'est presque une lapalissade, que de dire que l'usufruitier a pour lui la jouissance, et le nu-propiétaire, ...la nue-propriété. En pratique pourtant, il n'est pas rare de constater de « petits arrangements familiaux » à l'égard de ce démembrement, comme celui de l'occupation du bien, dans la réalité des faits, par le nu-propiétaire...Tel était le cas en l'espèce et ce, qui plus est, dès l'origine de l'acte de donation ! C'est que le jour même de l'acte, le notaire avait délivré une attestation ainsi libellée : « précision étant faite que [M. X] résider[ait] et ser[ait] domicilié à l'adresse du bien dont il [était] attributaire [...] à compter de ce jour », le tout apparemment sans mention expresse d'une quelconque qualification juridique.

Cette contradiction entre la réalité des faits et le démembrement est susceptible d'entraîner des conséquences juridiques diverses et variées. Parmi celles-ci, et lorsque, comme en l'espèce, la contradiction existe *ab initio*, il y a d'abord le risque que l'acte de donation en démembrement soit requalifié en donation en pleine propriété, voire qu'un abus de droit soit relevé – on devine aisément l'intérêt à agir qu'aurait par exemple l'administration fiscale. Si un tel abus lui semble caractérisé, le notaire devrait d'ailleurs refuser d'instrumenter. En l'absence d'une telle caractérisation, l'on ne peut que recommander, à tout le moins, une reconnaissance de conseils donnés sur les risques ou

conséquences de la non-concordance entre les termes de la donation et la réalité. La responsabilité du notaire est, en effet, susceptible d'être recherchée.

À supposer que les choses restent en l'état, ou encore que l'occupation du bien par le nu-propiétaire ne survienne que postérieurement, et ce de façon temporaire ou non, une autre possible conséquence de la distorsion entre la donation et la réalité est la caractérisation d'une libéralité indirecte, rapportable à la succession lors du décès du donateur-usufrUITier, conformément à l'article 843 C. civ. Bien souvent, c'est dans le cadre d'un règlement successoral conflictuel entre les cohéritiers que cette qualification est invoquée. La renonciation ou l'abandon de l'occupation, ou encore des revenus, du bien objet de l'usufruit peut en effet constituer la matière d'une libéralité, avec toutes les conséquences civiles, mais aussi fiscales, que cela peut entraîner. Encore faut-il, cependant, pouvoir prouver l'intention libérale. Rappelons en effet que, depuis un revirement opéré par quatre arrêts du 18 janvier 2012 (Cass. civ. 1^{re}, 18 janvier 2012 : n° 09-72542 ; n° 10-25685 ; n° 11-12863 ; n° 10-27325) rendus à propos de l'occupation gratuite d'un immeuble, la Cour de cassation retient une conception subjective de la notion « d'avantage indirect » : l'intention libérale doit être établie, la seule preuve de l'appauvrissement ne suffit plus pour pouvoir exiger le rapport. Pour se prémunir contre cette conséquence ou en tous les cas l'anticiper, il faut conseiller au parent donateur de prendre des dispositions testamentaires, par exemple pour dispenser du rapport ou l'encadrer – ce qui vaudra preuve cependant de l'intention libérale –, ou de donner une autre qualification à l'occupation. C'est que l'on ne peut pas toujours éviter l'occupation, par exemple dans un contexte d'aide familiale, et l'occupation n'est pas forcément à titre gratuit. Lorsqu'elle est à titre onéreux, une convention écrite entre les parties peut être recommandée, afin d'organiser au mieux la situation et, en tous les cas, se préconstituer une preuve de la contrepartie et de l'étendue de cette dernière.

Rien de tout cela n'avait en l'espèce été fait ; et l'affaire illustre une autre des possibles issues vers laquelle la distorsion entre la donation et les faits peut mener les intéressés, celle de l'expulsion du nu-propiétaire reconnu occupant sans droit ni titre et sa condamnation à payer une indemnité d'occupation à l'usufruitier pour la période où l'occupation s'est fait sans son accord. Car la mère, dans notre cas, avait manifestement changé d'avis quant à l'occupation des lieux par son fils et sa belle-fille, les relations s'étant détériorées... Le nu-propiétaire avait tenté de faire valoir, pour sa défense, que sa mère avait donné son autorisation, et ce dès le jour de la donation. À l'appui de sa prétention, il invoquait bien évidemment la fameuse attestation notariée, et entendait s'en prévaloir comme commencement de preuve par écrit. L'argumentation n'a manifestement pas convaincu la cour, qui a dénié toute valeur contractuelle à l'attestation, considérant que : « ce document qui ne fait que constater un élément de fait, à savoir l'existence d'un accord entre les parties, à un moment donné, selon lequel [M. X.] est autorisé à résider dans l'immeuble, n'a aucune valeur contractuelle et ne saurait évidemment constituer un engagement de M^{me} [la mère] à renoncer définitivement au plein exercice de son usufruit puisqu'un tel engagement serait à l'évidence contredit par les termes de l'acte qu'elle a signé le jour même. C'est vainement que les appelants se prévalent d'un commen-

cement de preuve par écrit dès lors que ce document n'émane pas de M^{me} [la mère] elle-même. Quant aux circonstances postérieures évoquées par les époux L. dans leurs écritures, elles ne font que confirmer que M^{me} [la mère] a été un temps d'accord pour que son fils et sa famille occupent une partie de l'immeuble, autorisation sur laquelle elle est revenue en raison d'une dégradation manifeste de leurs relations ».

Moralité (juridique) : il vaut mieux déconseiller, autant que faire se peut, de recourir à des opérations juridiques de transmission en démembrement, quand en réalité la jouissance entend être, dans les faits, partagée entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, voire réservée exclusivement à ce dernier...

Arrêt commenté :

CA Lyon, 6^e chambre, 10 mars 2016, n° 15/05160