

Démembrement de propriété, régimes matrimoniaux, indivision et plantations

Démembrement de la propriété et plantations La propriété peut subir une dissociation conduisant à son éclatement. Elle est alors dite « *démembrée* »¹. Le démembrement consiste donc pour le propriétaire à détacher certaines utilités de sa propriété afin de les conférer à une tierce personne. Autrement dit, c'est un « *partage des utilités de la chose entre un tiers et le propriétaire* »². S'agissant des plantations, la question est double : qui de l'usufruitier ou du nu-propiétaire sera propriétaire des plantations ? L'usufruitier ou le nu-propiétaire planteur peut-il prétendre à une indemnité ? Prenons les questions comme elles viennent et traitons tout de suite des droits de l'usufruitier. Le droit premier de l'usufruit est de « *jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance* »³. S'il n'est pas propriétaire, alors il ne peut être propriétaire de ce qui s'unit ou s'incorpore à la chose. L'usufruitier n'est donc pas le propriétaire des plantations, lesquelles appartiennent au nu-propiétaire. Encore faut-il que ces plantations eussent été plantées avant le démembrement de la propriété. Car en effet, l'usufruitier doit conserver la substance de la chose. Il doit donc entretenir⁴ les plantations si lors de la constitution de l'usufruit, la parcelle était en nature de vigne (plantée). A contrario, lorsque la parcelle n'est pas plantée à la constitution de l'usufruit mais que ce dernier, obtenant des autorisations de plantation, décide de planter sur cette parcelle, qu'advient-il ? Ces plantations nouvelles seront soumises à une accession différée à la fin de l'usufruit, c'est-à-dire à son extinction⁵. Ainsi, l'usufruitier sera propriétaire des plantations et pourra ainsi agir sur celles-ci, par exemple procéder à un arrachage⁶. De plus, la Cour de cassation a précisé qu'une construction édiflée par un usufruitier sur le terrain appartenant au nu-propiétaire ne saurait constituer une donation déguisée⁷. Cette décision a été rendue à propos d'un litige concernant le recouvrement de droits d'enregistrement pour les constructions réalisées par l'usufruitier. Toutefois, la doctrine⁸ en a déduit que l'usufruitier devait être considéré comme seul propriétaire, durant le cours de l'usufruit, des constructions qu'il aura édiflées. Reste à savoir s'il peut être indemnisé, à l'extinction de l'usufruit, pour les constructions réalisées.

Sur ce point, le Code civil apporte une réponse ferme : « *de son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée* »⁹. La question en l'espèce est de savoir si une plantation de vigne peut être assimilée à une amélioration. La jurisprudence ne distingue pas¹⁰. Dès lors, l'usufruitier planteur, bien que percevant les fruits liés à la plantation, directement ou indirectement, tout au long de la durée de l'usufruit, ne pourra percevoir aucun dédommagement du fait d'avoir réalisé les plantations. Pour autant, s'agissant de plantations, il convient de s'interroger sur l'applicabilité à l'usufruit de l'article 555 du Code civil disposant que « *si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages* ». La réponse en l'espèce est apportée par la Cour de cassation, laquelle considère que le « *tiers* » définit au visa de l'article 555 du Code civil ne peut pas être un usufruitier. L'usufruitier n'est pas un possesseur. Ce régime peut sembler source d'injustice car il s'avère qu'un possesseur, même de mauvaise foi¹¹,

¹ J.-L. Bergel, M. Bruschi et S. Cimamonti, *Traité de droit civil. Les biens* : LGDJ, 2e éd., 2010, n° 48.

² W. DROSS, *Droit civil. Les choses* : LGDJ, 2012, n° 81.

³ Article 578 du Code civil.

⁴ Article 605 du Code civil.

⁵ Articles 617 et suivants du Code civil.

⁶ Cass. 3^{ème} civ., 11 octobre 1968, n°66-14.324 : Bull. civ. III, n°377 : à propos d'un abattage d'arbres plantés par l'usufruitier.

⁷ Cass. 3^{ème} civ., 19 septembre 2012, n°11-15.460 : JurisData n°2012-020798.

⁸ Ph. VAN STEENLANDT, *Construction par l'usufruitier sur le terrain démembrement : une efficacité confirmée*, JCP n°2013, 1011.

⁹ Article 599 alinéa 2 du Code civil.

¹⁰ Pour des exemples variés : Cass. Civ., 23 mars 1825 (un investissement financier très important) ; Cass. Com., 12 juin 2012, n°11-11.424.

¹¹ Pour une appréciation de la mauvaise foi : Cass. civ. 1, 15 avril 2021, n° 20-13.649.

sera habile à se porter demandeur de l'indemnisation prévue à l'article 555 du Code civil. Pis encore, si l'usufruitier ne percevra aucune indemnité, il peut *a contrario* devoir être dans l'obligation d'indemniser le nu-proprétaire. En effet, si à l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire parvient à démontrer une dégradation de l'état de la parcelle, et ce sans prise en compte des améliorations (plantations) éventuelles, il pourra exiger réparation voire faire cesser l'usufruit¹². Dans l'hypothèse d'une plantation réalisée sur une parcelle démembrée, l'équilibre est instable. Etudions désormais la propriété des plantations dans un cadre marital.

Régimes matrimoniaux et plantations – En cas de mariage, sous un régime communautaire, la question est de savoir comment sont régies les règles de l'accession pour les plantations, et s'il existe une éventuelle indemnité. S'agissant du mécanisme de l'accession, ce dernier s'appliquera parfaitement. Ainsi, la plantation réalisée à partir de fonds communs sur une parcelle en nature de terre appartenant comme bien propre à l'un des époux, appartient à ce dernier, à la liquidation du régime matrimonial¹³. De même, la plantation réalisée à partir de fonds propres sur une parcelle de terre appartenant communément aux deux époux, appartiendra aux deux époux, à la liquidation du régime matrimonial. Toutefois, cela donnera lieu à une récompense au profit du patrimoine propre qui s'est appauvri au profit du patrimoine commun. C'est ici la stricte application de l'article 1406 du Code civil, et non de l'article 555 du Code civil, précisant que « *forment des propres, sauf récompense s'il y a lieu, les biens acquis à titre d'accessoires d'un bien propre* ». S'agissant de l'indemnité, l'article précité renvoie à la notion de récompense. L'indemnisation se fera donc selon les termes de l'article 1469 du Code civil prévoyant les modalités de calcul de cette récompense¹⁴, et non selon les modalités déterminées par l'accession¹⁵. Ainsi, la liquidation du régime matrimonial permettra à l'époux planteur de percevoir une indemnité au moins équivalente¹⁶ à la plus-value apportée à l'immeuble commun¹⁷. La solution apparaît légèrement différente s'agissant d'un régime matrimonial de séparation. En effet, pendant longtemps, la jurisprudence avait fait le choix d'appliquer l'article 555 du Code civil¹⁸, mais en appliquant également le régime de l'indemnité issu de cet article¹⁹. Dès lors, la Cour de Cassation a précisé que la récompense due à raison de la plantation financée par la communauté sur le sol appartenant en propre à l'un des époux est déterminée par la différence entre la valeur actuelle du terrain planté de vignes et la valeur du terrain nu²⁰. Toutefois, au gré de revirements jurisprudentiels²¹, la Cour de cassation admet désormais que l'article 555 du Code civil doit être écarté au profit de l'article 1469 du Code civil, plus avantageux pour le planteur. Il n'y a donc aujourd'hui aucune différence sur cette problématique entre les couples mariés selon le régime matrimonial de la séparation de biens de ceux mariés sous un régime matrimonial de communauté. Précisons par ailleurs que tant que perdure l'indivision matrimoniale, l'arrachage peut être réalisé par celui des époux ayant réalisé la plantation, lequel pourra obtenir des autorisations de plantation et procéder à une replantation sur une autre parcelle. Faisons une brève analyse du cas d'un indivisaire planteur.

Indivision et plantations – Là encore, le régime de l'indivision fait écho à des règles spécifiques, spéciales, dérogoires du droit commun. En effet, l'article 815-13 du Code civil prévoit l'indemnisation de l'indivisaire planteur, ou selon la lettre du texte, l'indivisaire ayant « *amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis* » en sera « *tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation* ». Si les modalités de calcul ne sont pas explicites, c'est bien parce qu'il appartient au juge de faire usage de son appréciation souveraine.

Après ces quelques développements sur l'application du mécanisme de l'accession en présence d'un propriétaire planteur, il est utile d'étudier l'accession en matière de mise à disposition.

¹² Article 618 du Code civil.

¹³ Cass. Com., 24 juin 2003, n°00-14.645).

¹⁴ Cass. 1^{ère} civ., 19 juillet 1966.

¹⁵ Article 555 du Code civil.

¹⁶ Sous réserve que la dépense ne soit pas une dépense nécessaire.

¹⁷ Article 1469 du Code civil, alinéa 3.

¹⁸ Cass. 1^{ère} civ., 6 juillet 2005, n°02-20.546.

¹⁹ Cass. 1^{ère} civ., 22 avril 1981, n°80-11.944.

²⁰ Cass. 1^{ère} civ., 6 novembre 1984, n°83-15231.

²¹ Cass. 1^{ère} civ., 25 avril 2006, n°04-11.359.